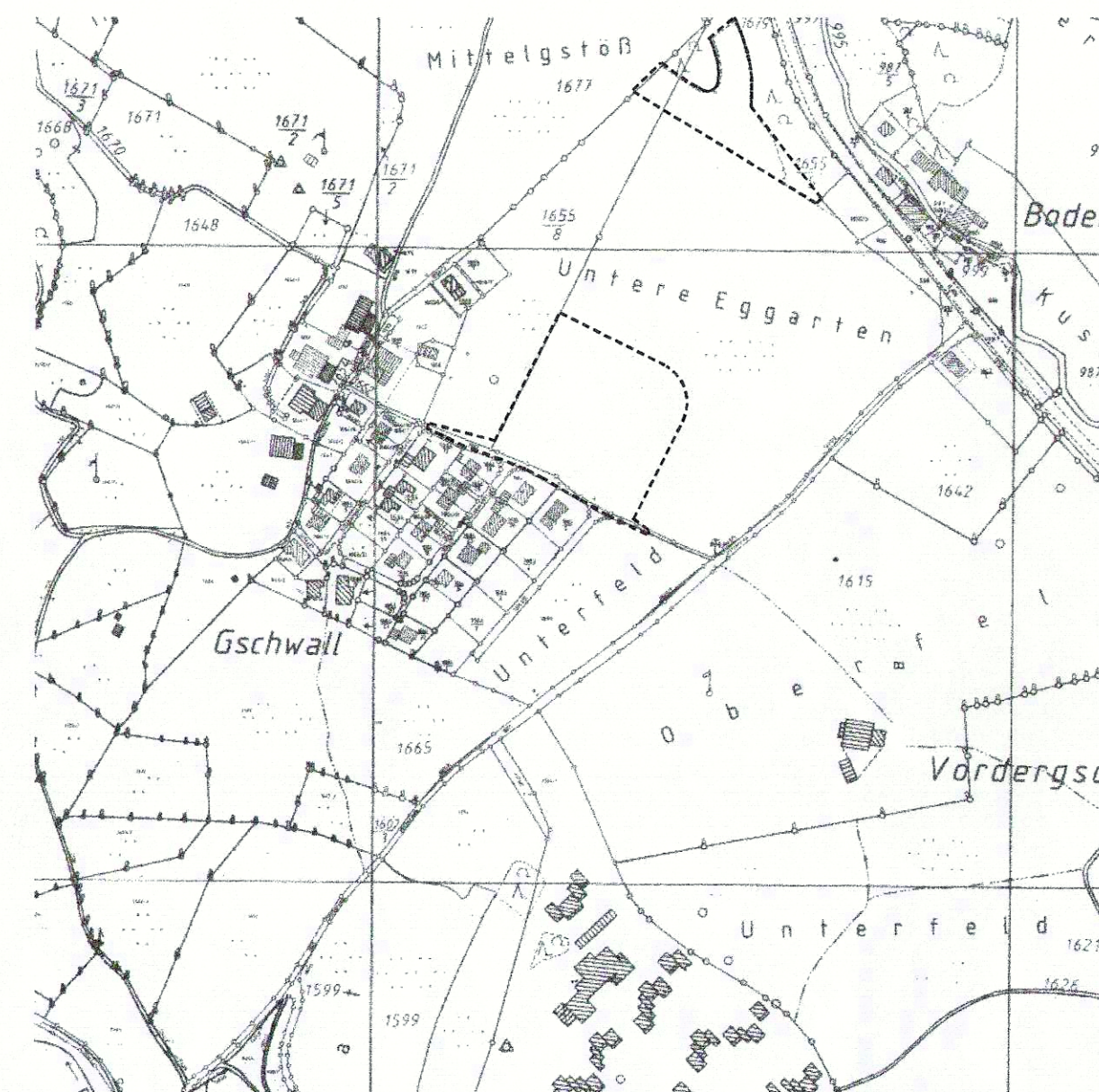


Gemeinde Inzell Bebauungsplan Gschwall

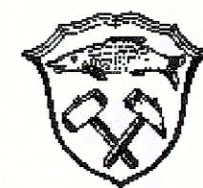


Übersichtsplan

Traunstein, den 24. Juli 2000
geändert im Februar 2001

LECHNER · LECHNER
ARCHITEKTEN

OSWALDSTRASSE 2 · 83278 TRAUNSTEIN
TEL 0861-98 656-0 · FAX 0861-98 656-19



Gemeinde Inzell Bebauungsplan Gschwall

Die Gemeinde Inzell erläßt aufgrund §2 Abs. 1 sowie der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet
Nicht zugelassen sind:
a. Anlagen für Verwaltungen
b. Gartenbaubetriebe
c. Tankstellen

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- 2.1 Baulinie
2.2 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

- 3.1 Straßenverkehrsflächen
Seitlicher Bankettstreifen
3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

- 4.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen
4.2 Private Fläche mit Einfriedungsverbot
4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (hier: Ortsrandeingrünung)
4.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
4.8 Firsttrichtung zwingend
4.9 Sichtdreiecke
Maßzahlen in Meter

B. Textliche Festsetzungen

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 1.1 Bauweise Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ = 0,24 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl 0,24
GFZ = 0,30 2.2 max. zulässige Geschosflächenzahl 0,30

3. Gebäudegestaltung

3.1 Baukörper

- Gebäudehöhe II = max. 6,15 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenkante der Fassade mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Bei den äußeren Grundstücken an der Ost- und Nordseite dürfen als zusätzliche Festsetzungen die Wandhöhen talseitig max. 7,15 m betragen.
Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4:5 betragen, wobei der First jeweils zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

3.2 Fassaden

- Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder zu verkleiden. Holzverkleidungen sind mit Schalungen aus heimischen Hölzern ohne deckende Anstriche oder mit Holzschindelverkleidungen auszuführen.

3.3 Dachgestaltung

- Dachform Die Baukörper sind mit Satteldächer auszuführen.
Der Ortsgang mit mind. 1,40 m Überstand, die Traufe mit mind. 1,20 m Überstand, Sockelhöhe max. 0,30 m.
Dachneigung 18 - 22 Grad
bei Errichtung einer Solaranlage auf der Dachfläche beträgt der Neigungsbereich 18 - 24 Grad
Dachdeckung naturrote Ziegel oder Dachsteine
Dachgauben sind grundsätzlich nicht erlaubt.

3.4 Garagen

- zulässige Gebäudehöhe max. 2,80 m, Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 18 bis 22 Grad, rote Tonziegel
Bei einem Grenzsanbau von Garagen oder anderen Nebengebäuden ist dieser gegenseitige Anbau profil- und höhengleich auszuführen.

4. Gestaltung der Grundstücke

- 4.1 Einfriedungen Holzzäune mit einer max. Höhe von 0,80 m über Straßen-, Gehsteig- oder Geländeoberkante. Sockelhöhe mind. 15 cm über Straßen- oder Gehsteigoberkante.
Türen u. Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.
4.2 Aufschüttungen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in das Gelände zu integrieren. Sie dürfen keinen Einzelcharakter besitzen.

5. Grünordnung

- 5.1 Grünordnungsplan Der Grünordnungsplan mit Ausgleichsfläche vom 30.10.2000 zum Bebauungsplan Gschwall mit Festsetzungen von der Planungs GmbH Huber in Rosenheim gehört zum Bestand des Bebauungsplanes Gschwall.
5.2 Grünflächen Private Grünflächen sind mit standorttypischen Pflanzen zu bepflanzen.
5.2 Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen usw.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.

6. Weitere Festsetzungen

- 6.1 Sichtdreiecke Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände zwischen 0,80 m und 2,80 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

- 6.2 Geländeschnitte Beim Bauantrag sind aussagekräftige Geländeschnitte mit Darstellung des ursprünglichen und des geplanten Geländes bei der Gemeinde Inzell vorzulegen.

C. Hinweise

1. vorgeschlagene Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenzen
3. Pflanzorte von Laubbäumen (Arten siehe Grünordnungsplan)
4. Pflanzorte von Obstbäumen (Arten siehe Grünordnungsplan)
5. Flurnummern, z.B.
6. Maßangaben in Meter
6. Höhenlinie

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.00 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.08.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.07.00 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.01 bis 18.06.01 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 21.03.03

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.02.03 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.00, geändert Febr. 01, als Satzung beschlossen.

Inzell, den 21.03.03

Hobmaier, 1. Bürgermeister

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 07.03.03 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 21.03.03

Hobmaier, 1. Bürgermeister