

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" GSCHWALL SÜD-WEST "

GEMEINDE INZELL

ZEICHENERKLÄRUNG :

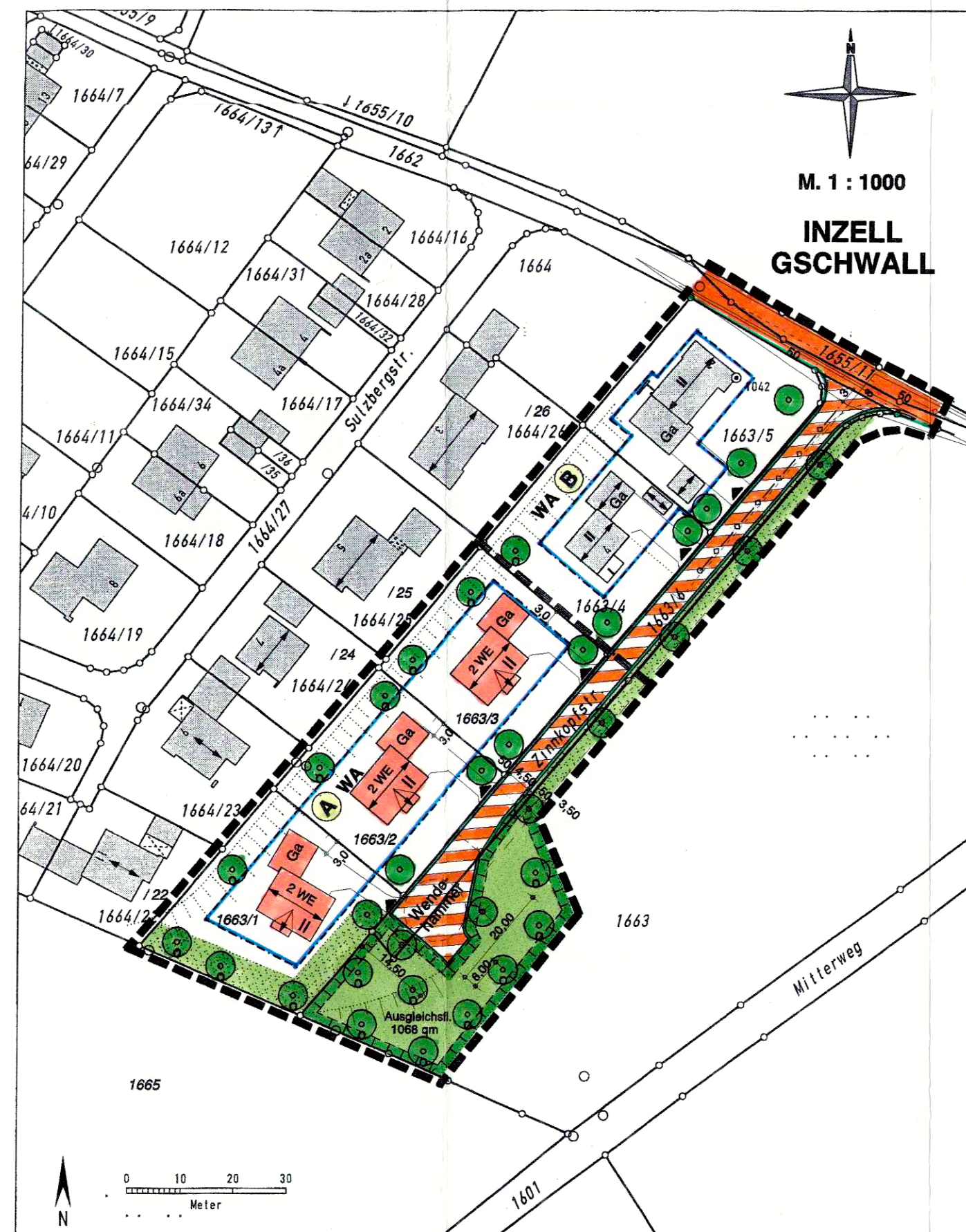
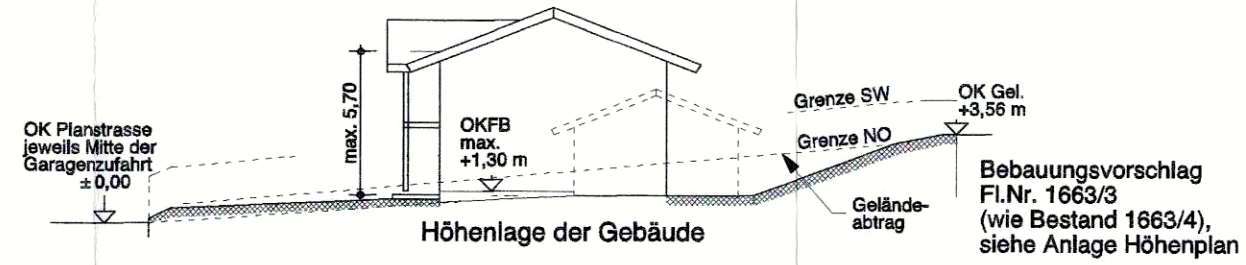
A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Neubaugebietes gegenüber dem bestehenden Baugebiet.
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- A** Neubaugebiet, Zone " A "
- B** Bestehendes Baugebiet, Zone " B "
- Verkehrsfläche öffentlich
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Garagen
- Einfahrt
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE)

- private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 30x STU 16-18 cm, z.B.
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Fagus sylvatica - Buche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Prunus avium - Wildkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Sorbus aucuparia - Eibesche / Vogelbeere
- zu pflanzende Obstbaumhochstämme regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege - Pflanzung u. Pflege von Streuobstwiesen als Ausgleichsfläche, Art der Pflege siehe Begründung / Naturschutz zum Bebauungsplan. (Keine Düngung, Mahd 2x im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes).

B) Für die Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- 1663** Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr. 1663)
- bestehender Kanal - unterirdisch
- besteh. Hangkante



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Inzell Vermessungsamt Traunstein, 06.03.2003
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



C) Weitere Festsetzungen :

Für den räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplanes :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Zone A u.B wird als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) gemäß § 4 der BauNutzungsverordnung in offener Bauweise festgesetzt.

C.1.) Für das Gebiet " Zone A " (Neubaugebiet) :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nach Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (bebaubare Fläche der Wohngebäude) festgesetzt : für die Zone A max. 140 qm.
2. SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird in Zone "A" für den Gebäudetyp II festgesetzt : max. 5,70 m. Als Wandhöhe gem. BayBO Art. 6, Abs. 3 gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche teilweise bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :
Die Höhenlage der Gebäude ist auf die geplante Erschließungsstrasse, jeweils im Bereich der Mitte der Garagenzufahrt, zu beziehen. Die Höhe der Oberkante Fußboden im Erdgeschoss der Gebäude wird für Fl.Nr. 1663/2 u. /3 auf max. 1,30 m, für Fl.Nr. 1663/1 auf max. 1,0 m über OK Strasse bei Mitte der Garagenzufahrt festgelegt. Die Höhe des Garagenbodens (vor Garagentor) kann bei seitlich angebaute Garage bis zu zwei Stufen (30 cm) tiefer liegen oder ist bei Garagenverschiebung an das Zufahrtsgelände anzupassen. (siehe auch zeichnerische Festsetzung und beiliegenden Höhenplan !)
4. GELÄNDEABGRABUNGEN bzw. -AUFSCHÜTTUNGEN :
Erforderliche Abgrabungen bzw. Aufschüttungen im besteh. Hanggeländes sind nach der zeichnerischen Festsetzung, jeweils in Bezug auf die geplante Erschließungsstrasse und der festgesetzten Gebäudehöhe auszuführen. Die Geländeprofilierung ist in gleicher Art wie auf dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 1663/4 auszuführen. Auf natürliche Geländeübergänge zu den Nachbargrundstücken und zum angrenzenden Wiesenland ist dabei besonders zu achten. Bei der Eingabeplanung ist die Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländes erforderlich.
5. DACHGESTALTUNG :
Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Einfeldung hat mit ziegelroten oder roten Platten zu erfolgen. Die Firstrichtung muß über die längere Gebäudesseite verlaufen, wobei das Längenverhältnis von Trauf- zu Giebelseite mind. 5 zu 4 betragen muß. Giebel- und Traufüberstände sind am Hauptgebäude mit mind. 1,20 m, an Garagen- und Nebengebäuden mit mind. 1,00 m auszubilden.
6. FASSADENGESTALTUNG :
Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
7. GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBÄUDE :
Freistehende, sowie mit dem Hauptgebäude zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Bauart den Hauptgebäuden anzugleichen. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Einfahrtstüren ist mind. ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Garagen und Nebengebäude sind im Baugebiet nur bis zu einer Größe von 7,0 x 9,0 m zulässig (z.B. Doppelgarage u. Anbau Abstellraum). Freistehende, untergeordnete Nebengebäude aus Holz wie Gartengerätehäuschen und dergleichen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 20 qm Grundfläche und mit einer Seitenwandhöhe von max. 2,70 m zulässig.
8. PKW - STELLPLÄTZE :
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze. Die geplanten Garagenzufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

9. EINFRIEDUNGEN :

Für die Einfriedung von privaten Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung gilt folgende Festsetzung : Einfriedungen dürfen, gemessen ab Oberkante Straße, nicht höher als 0,80 m sein. An den Straßenbereichen ohne Fußweg ist ein Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind nur Holzzäune aus Hanichl oder Latten (senkrecht angeordnet) oder waagerechte Stangen- und Bretterzäune, besäumt oder unbesäumt. Die Zäune sind ohne Sockel und mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen. Die Zaunpfosten sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Grundstückseinfriedungen sind mind. 5,0 m vom Straßenrand entfernt anzuordnen und müssen nach innen aufschlagen.

Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z. B. Thuja, Scheinzypresse o. ä. zu pflanzen.

In den Bereichen der Ortsrandeingrünung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.

C.2.) Für das Gebiet "Zone B" (bestehendes Baugebiet) :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird nach Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,30 festgesetzt.
2. HINWEIS ZUR BESTEHENDEN BEBAUUNG :
Soweit durch die vorhandene Bebauung Festsetzungen des Punktes C.2.) Nr.1. überschritten wurden, hat es damit sein Bewenden.
2. SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 1663/5 an der Nordwestseite mit max. 4,20 m, an der Südostseite (Talseite) mit 7,20 m festgesetzt. Die Seitenwandhöhe für das bestehende Gebäude auf Fl.Nr. 1663/4 wird an der Südostseite (Talseite) mit max. 5,60 m festgesetzt. Als Wandhöhe gem. BayBO Art. 6, Abs. 3 gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In " Zone B " gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.1.) Nr. 3.-8.

C.3.) Für alle Gebiete :

1. Die im Planfestgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evtl. Abgang durch Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.
2. FREIHALTUNG VON SICHTFLÄCHEN (SICHTDREIECKE) :
Innerhalb von Sichtdreiecken sind sichbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

D) Hinweis für alle Bereiche :

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen usw.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.

Bei starken Niederschlägen ist im Baugebiet, aber auch an den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit erheblichem Andrang von Oberflächenwasser zu rechnen. Die Bauobjekte können daher durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Aufgrund der vorgenannten Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau der Gebäude geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung zu treffen.

Duldungsverpflichtung :
Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbuch eingetragen.

Verfahrensvermerke :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.03.03 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.03 bis 12.04.03 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 30.04.2004

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.04.04 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.03 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 30.04.2004

Hobmaier, 1. Bürgermeister

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 20.04.04 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 30.04.2004

Hobmaier, 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" GSCHWALL SÜD-WEST "

GEMEINDE INZELL

Die Gemeinde Inzell erläßt gemäß § 2 Abs. 1, 9 u.10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Inzell, den 05.08.2003
Planfertiger :

DIPL. ING. (FH) FRANZ KAMML
Architekt BDB
Adigassers Straße 14
83334 Inzell
Tel. 08665 / 9815-0 Fax 9815-20

