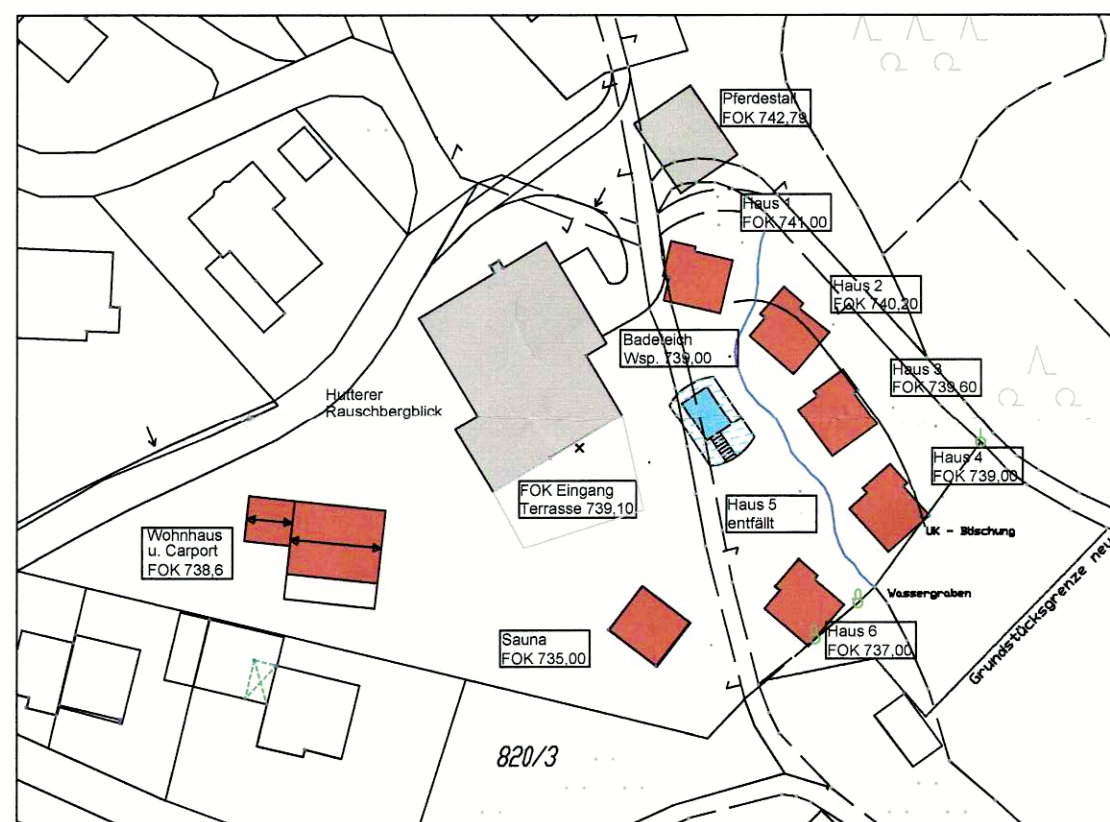
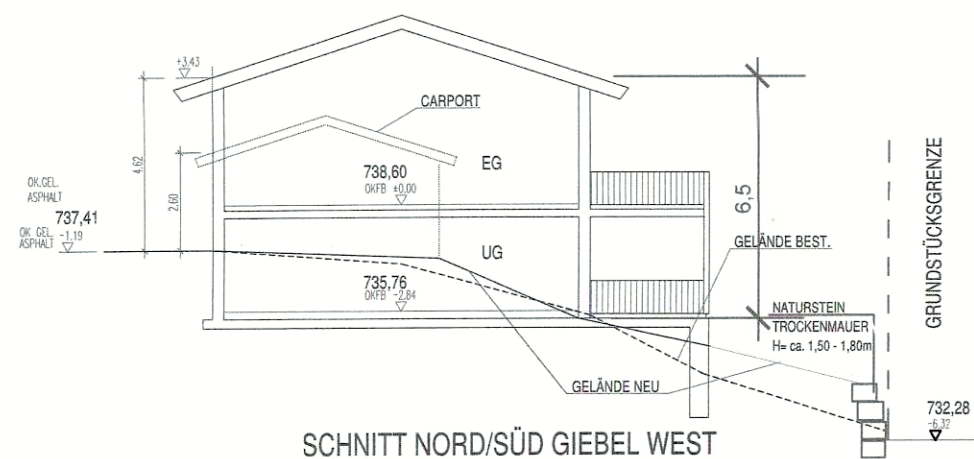




LAGEPLAN MIT FOK - HÖHEN



SCHNITT WOHNHAUS



## SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN HUTTERER" BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

**Präambel**  
Die Gemeinde Inzell erlässt diese 1. Bebauungsplanänderung aufgrund

des § 2 Abs. 1 Satz 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch ErbschaftssteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018))

der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G v. 27.07-09 (GVBl. S. 385)

sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-I) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958)

mit integriertem Grünordnungsplan gemäß Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes v. 25.02.10 (GVBl. S. 66)

als **Satzung**.

## A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung
- Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Gaststätte mit Ferienwohnen  
Ferienhäuser und Betriebsleiterwohnhaus
- Grünfläche privat
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,4)
- WH 6,5 Maximalmaß der seittl. Wandhöhe, talseitig gemessen (z.B. 6,5 m)
- Baugrenze
- Firststrichung
- Umgrenzung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Cp Carport
- Zufahrt
- Landwirtschaftlicher Weg, gewidmet
- Fußweg, privat
- Naturbadeteich mit Flachwasserufer
- Baum vorh.
- Baum gepl.
- Planzeichen für die Hinweise**
- Grundstücksgrenze
- Fl. Nr.
- Böschung
- Bemaßung

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich, Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist im Plan durch Grenzen und die farbliche Darstellung festgesetzt.  
Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Sondergebiet „Gaststätte und Ferienwohnen Hutterer“ vom 04.08.2010 mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

### 2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Gastronomie und dem Ferienwohnen. Eine Wohnsitznahme als Zweitwohnsitz ist nicht zulässig.

Zulässig sind insbesondere:

- Gastronomische Betriebe
- Ferienwohnungen, Ferienzimmer
- Ferienhäuser und Wellnessangebote
- Wohnhäuser und Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) bezogen auf den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes und der Zahl der Vollgeschosse.

### 4. Gelände- und Gebäudehöhe

Die FOK-Höhen sind eingemessen und im Lageplan auf dem Bebauungsplan dargestellt. Die Höhenlage des Gebäudes im Verhältnis zum Gelände wird im Schnitt festgesetzt.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

1 Im Hinblick auf das verbleibende Restrisiko und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens wird vom Bauherrn eine Verzichtserklärung folgenden Inhalts verlangt:

„Mir ist bekannt, dass ich und meine Rechtsnachfolger, im Falle etwaiger Sach- und Vermögensschäden durch Murenabgänge, Oberflächenwasser, Hochwasser aus dem Hutterer Bach keine Ansprüche gegen den Freistaat Bayern und die Gemeinde Inzell, gleich ob als Genehmigungsbehörde oder als Zustandsverantwortlicher habe.“

2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagwasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

2.1 Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

2.2 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagwasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagwasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

2.3 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagwasser von Dach-, Hof und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A138 und M153 einzuhalten.

3 Die Stellplätze werden der Gastronomie und dem Ferienwohnen zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. (s. Anlage Stellplatznachweis, Begründung)

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat in der Sitzung vom 25.6.2012 die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am 29.6.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung hat stattgefunden vom 23.07.2012 bis 23.08.2012.

Auslegung:

Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.09.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.10.2012 bis 2.11.2012 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.9.2012 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrates vom 3.12.2012 die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung wurde am 14.12.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Die 1. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 17.12.2012

Martin Hobmaier  
1. Bürgermeister



## GEMEINDE INZELL

### 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN HUTTERER"

| ENTWURF | DATUM | 27.06.2012 |
|---------|-------|------------|
|         |       | 25.09.2012 |
|         |       | 17.10.2012 |
|         |       |            |
|         |       |            |

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE INZELL

M 1 : 1000  
Schnitt M 1 : 200

planungsbüro steinert  
landschafts + ortsplanung  
greimelstr. 26 83236 übersee tel. 08642/6198

LANDSCHAFTS-ARCHITECT  
BY AK  
125.687  
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

