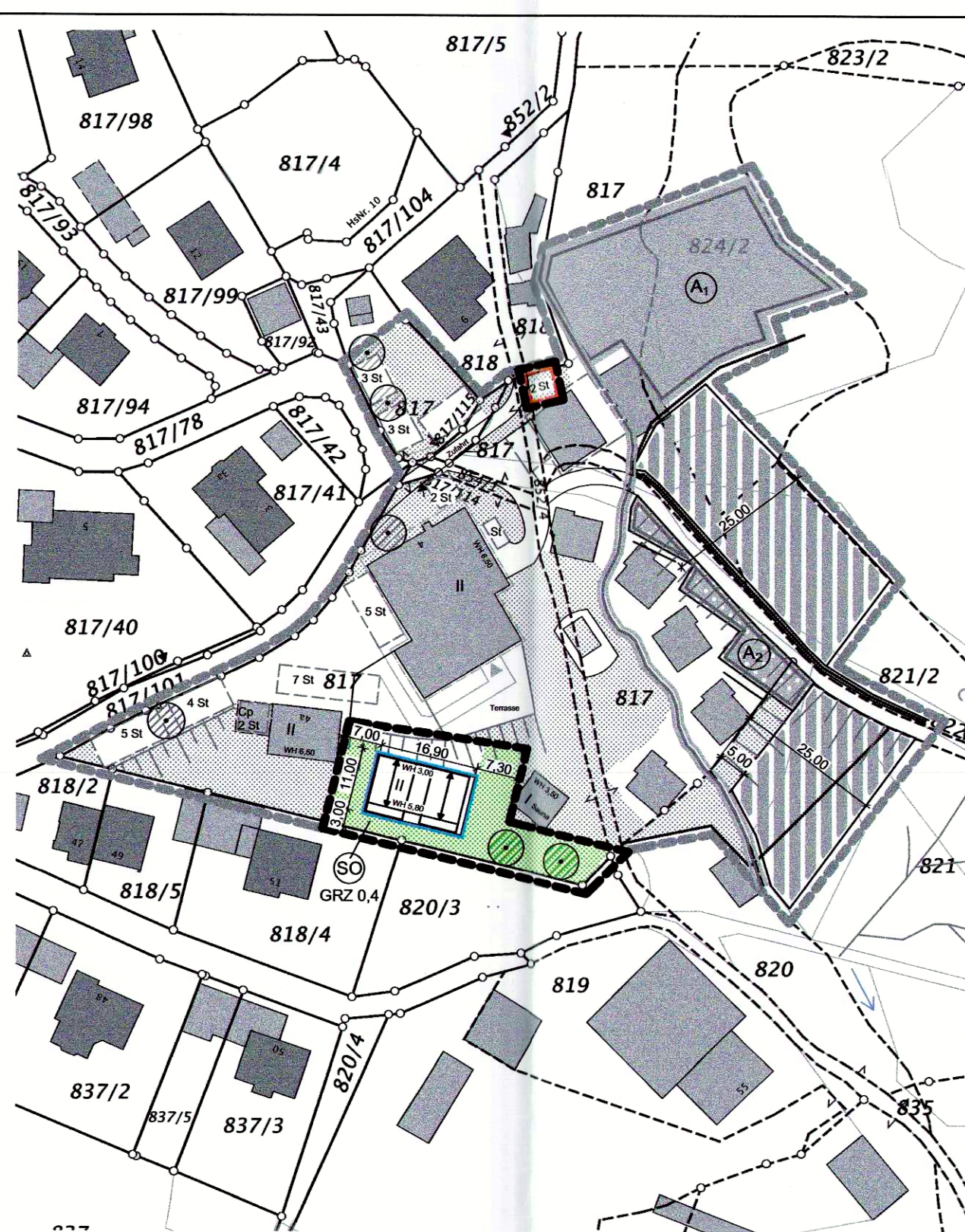
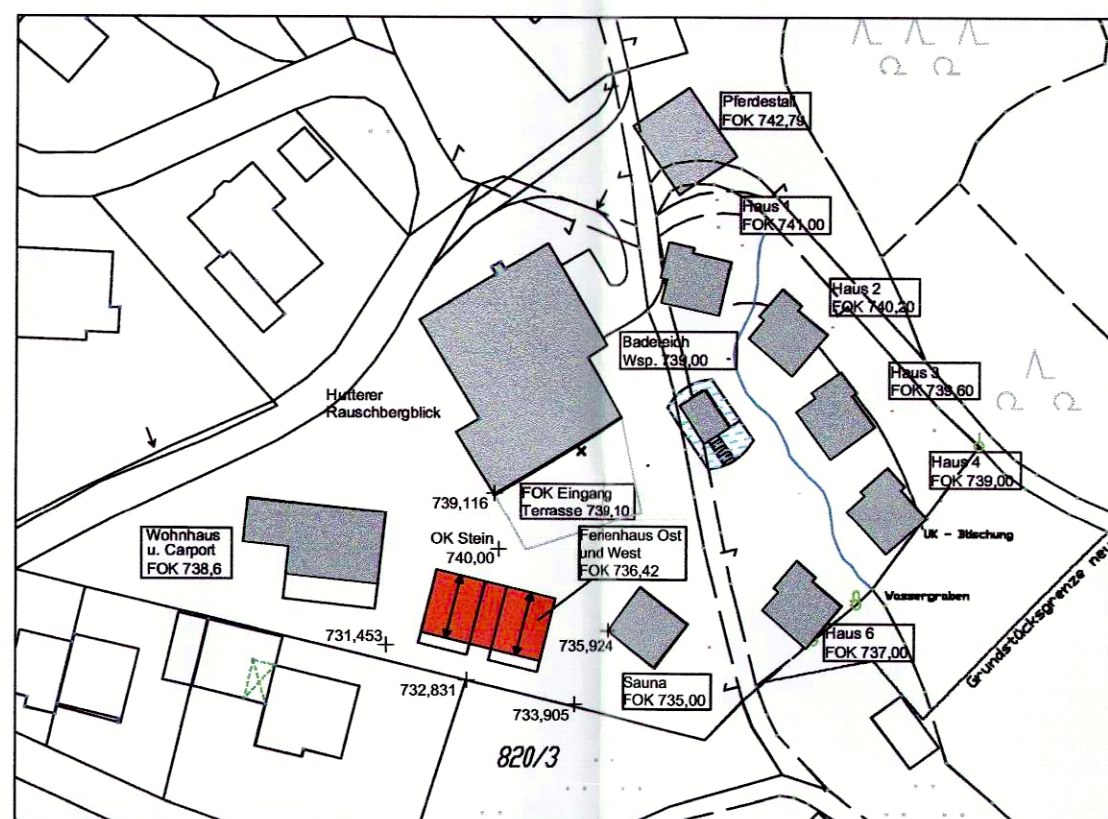
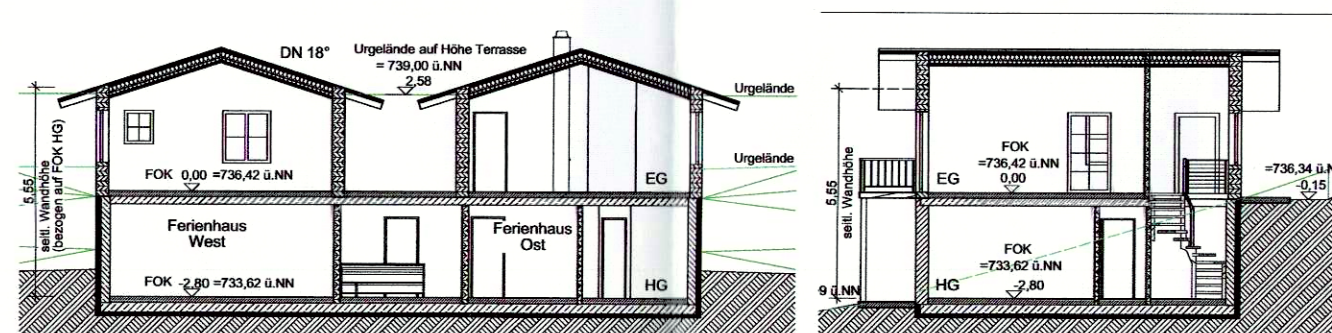




LAGEPLAN MIT FOK-HÖHEN



SCHNITTE FERIENHAUS



SCHNITT OST-WEST

SCHNITT NORD-SÜD

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

**Präambel**  
Die Gemeinde Inzell erlässt diese 2. 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. 27.07.2009 (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. S. 206, S.2) zuletzt geändert durch Art 78 Abs. 8 des Gesetzes v. 25.02.10 (GVBl. S. 66)

als **Satzung**.

## A FESTSETZUNG DUCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung
- Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Gaststätte mit Ferienwohnen, Ferienhäuser und Betriebsleiterwohnhaus
- Grünfläche privat
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
- GRZ 04 Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,4)
- FOK HG Fertigfußboden-Oberkante Hanggeschoss
- FOK EG Fertigfußboden-Oberkante Erdgeschoss
- WH 5,80 Maximalmaß der seittl. Wandhöhe, talseitig gemessen (z.B. 5,80)
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Umgrenzung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Stellplätze
- Baum geplant

### Planzeichen für die Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Grundstücksgrenze
- Fl.Nr.
- Böschung
- Bemaßung in Metern, z.B. 7,00 m
- möglicher Gebäudekörper

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich, Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 2. 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 14.01.2011 und der 1. Änderung vom 17.12.2012 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:  
- Ferienwohnungen, Ferienzimmer  
- Ferienhäuser und Wellnessangebote

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
- 3.2 Die seitliche Wandhöhe ist im Plan festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Hanggeschoss (FOK HG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
Die Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss (FOK EG) ist im Plan als Obergrenze festgesetzt.

### 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 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 (TRENOW) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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 (siehe Anlage Stellplatznachweis, Begründung).

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat in der Sitzung vom 08.08.2016 die Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am 19.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung hat stattgefunden vom 02.08.2016 bis 09.08.2016.

Auslegung:

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.08.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2016 bis 09.08.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.08.2016 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 24.04.2017 die 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung wurde am 09.09.2017 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 2. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 19.09.2017

Johann Egger  
1. Bürgermeister

Siegel

## GEMEINDE INZELL

## 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN HUTTERER"

| ENTWURF                                                                 | DATUM | 24.08.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| Schemaschnitt mit Geländehöhen und Ergänzung der textl. Festsetzung 3.2 |       | 22.12.2016 |
| Bezugspunkt der seittl. Wandhöhe im Schemaschnitt auf FOK geändert      |       | 24.04.2017 |
|                                                                         |       |            |

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE INZELL

M 1:1000  
Schnitte M 1:200

PLANFERTIGERIN:

