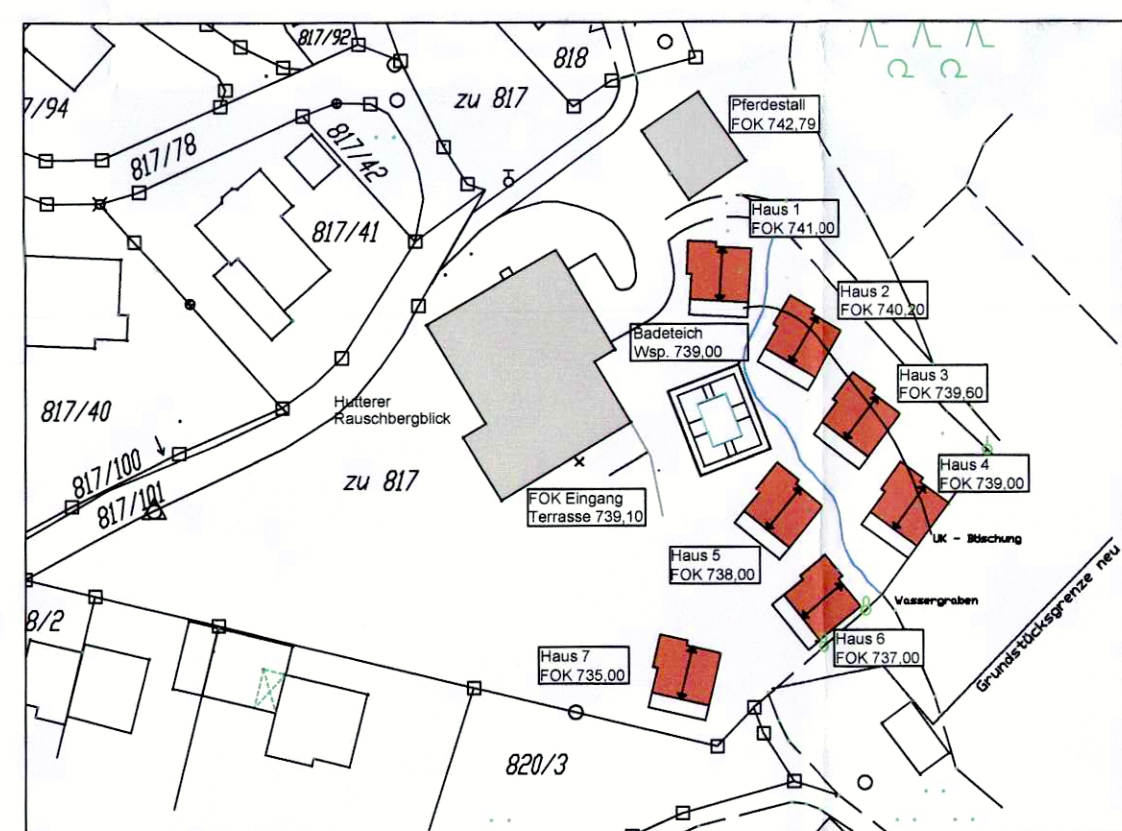
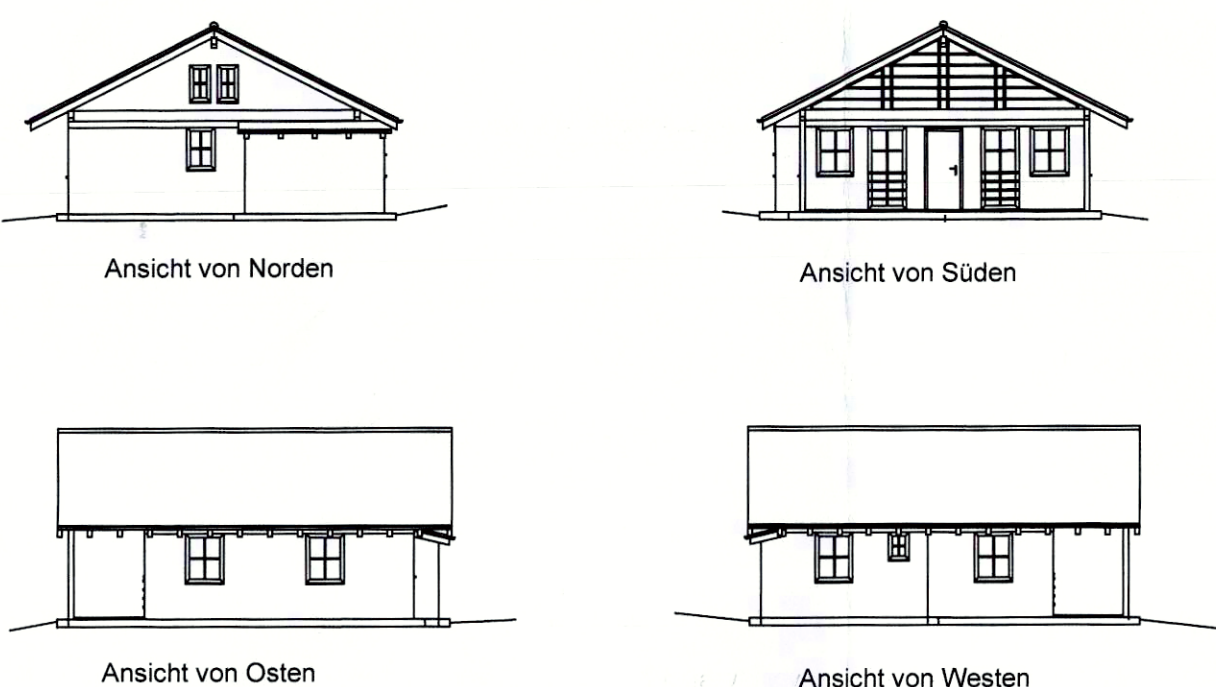




LAGEPLAN MIT FOK - HÖHEN



FASSADENGESTALTUNG FERIENHÄUSER



GEMEINDE INZELL, SONDERGEBIET HUTTERER BEBAUUNGSPLAN/GRÜNORDNUNGSPLAN

Präambel

Die Gemeinde Inzell erlässt diesen Bebauungsplan 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 ErbschaftsteuerreformG 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

- Sondergebiet Zweckbestimmung: Gaststätte und Ferienwohnen
- Grünfläche privat
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,4)
- Maximalmaß der seittl. Wandhöhe (z.B. 6,50 m)
- Baugrenze
- Firsttrichtung
- Umgrenzung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Stellplätze
- Stall
- Landwirtschaftlicher Weg, gewidmet
- Landwirtschaftlicher Weg, privat
- Fußweg, privat

- Wald
- Wald mit niedenwaldartiger Bewirtschaftung Baumfallgrenze 25,0 m
- dauerhafte, aktive Waldrandgestaltung
- Bach
- Bach verrohrt
- Gewässer, temporär
- Hangentwässerung geplant
- Badeteich
- ökologischer Gewässer Ausbau mit Gewässerrandstreifen
- Baum vorhanden
- Baum geplant
- Ausgleichsfläche
- Waldumbau Mischwald, fichtendominiert, in Laubmischwald Anlage Waldrand
- Geländeschritt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze entfällt (Vorschlag)
- Grundstücksgrenze geplant (Vorschlag)
- Fl. Nr.
- Böschung

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Fl. Nrn.: 817, 821, 821/2, 822, 824/2, 852, 854, Gemarkung Inzell, Landkreis Traunstein

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
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

3. Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen Bauflächen sowie der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 8 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgelegt.

4. Dächer

- 4.1 Dachform: Satteldächer mit beidseitiger gleicher Dachneigung mittigem First parallel zur Längsseite
- 4.2 Dachdeckung: einheitlich, naturrote bis naturbraune Dachsteine
- 4.3 Photovoltaikanlagen: sind nur in der Dachfläche erlaubt, Aufständerungen sind unzulässig.
- 4.4 Dachgauben, Quergiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.

5. Fassadengestaltung

- 5.1 Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen; auch die Kombination kann verwendet werden.
- 5.2 Alle Farbanstriche sind in hellen Tönen zu halten.

6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen zwischen den Ferienhäusern sind nicht zulässig.
- 6.2 Zur Absturzsicherung (z. B. steile Böschungen) sind Zäune zulässig. Zur Sicherung von Tierwanderungen ist zwischen Unterkante Zaun und Gelände ein Abstand von 0,2 m einzuhalten.

7. Niederschlagswasser

- 7.1 Befestigte private Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, d. h. Pflaster mit Fugen, wasserpermeable Flächen usw.
- 7.2 Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 7.3 Regenwasser von Dächern wird in den Teisenbergbach eingeleitet.
- 7.4 Die Regenwassernutzung ist möglich (z. B. Zisternen usw.).

8. Höhenlage Gebäude, Gewässerausbau

- 8.1 Die geplanten Gebäude werden durch Höhenkoten FOK (Fußbodenoberkante) im Lageplan festgesetzt.
- 8.2 Der Teisenbergbach ist in seine alte Lage zurück zu verlegen und naturnah auszubauen, mit Hoch- und Niedrigwasserprofil.
- 8.3 Der Gewässerausbau ist wasserrechtlich zu genehmigen.

9. Pflanzungen

- 9.1 Bei Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume:
Hochstamm (STU 18-20, 3xv, mB)
Sträucher:
2x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
9.2 Sortenauswahl für Pflanzungen von großkronigen Laubbäumen (s. Anhang Begründung)
- 9.3 Im Wald ist nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten mit Forstware der Waldumbau bzw. die Waldentwicklung zu erreichen. Die laufende Naturverjüngung ist dabei zu berücksichtigen.

10. Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:
- 10.1 **Ausgleichsmaßnahme A1**
Umbau des fichtendominierten Hangwaldes in einen Bergmischwald mit 70 % Laubholzanteil (s. Begründung)
- 10.2 **Ausgleichsmaßnahme A2**
Anlage eines Waldrandes durch Pflanzung (s. Begründung)

11. Landwirtschaft

- 11.1 Durch den verringerten Bauabstand zum bestehenden Waldrand ist der anschließende Hangwald durch eine geeignete Bewirtschaftung (niederwaldartige Bewirtschaftung mit dem Ziel, vorrangig Bäume zweiter Ordnung zu verwenden und Bäume erster Ordnung vor Erreichen von Baumhöhen über 15 - 20 m, je nach Abstand zu den Bauwerken zu entnehmen) vor Windwurf und Bodenerosion in einer Breite von 25 m zu schützen.

C. TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen, Kabelverteilerschränke sind in Zäune oder Gebäude zu integrieren.
- 2 Müllsammelbehälter sind straßennah anzuordnen oder in bauliche Anlagen unauffälliger Art und Farbgestaltung unterzustellen. Freistehende Behälter sind nicht zulässig.
- 3 Zu den Unterlagen für die Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freilichengestaltungsplan einzureichen.
- 4 Bei starken Niederschlägen ist mit Oberflächenwasser zu rechnen. Die Bauobjekte können daher durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Es wird deshalb empfohlen geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz der bebauten Grundstücke vor Überflutung zu treffen. Ein entsprechender Nachweis zur Feststellung des Einzugsgebietes und der Berechnung des Oberflächenwasserabflusses ist zu erstellen.
- 5a Hinsichtlich des Murenabgangs vom Teisenberg im Jahre 1991 besteht nach Einschätzung des Bayerischen Geologischen Landesamtes eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass ein vergleichbares Großereignis erneut passiert. Die mittlerweile erstellten Schutzdämme bieten nach Einschätzung des Bayerischen Geologischen Landesamtes Schutz gegen Schuttströme bis zu ca. 3-fachen Dimension des Ereignisses von 1991.
- 5b 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.“

- 6 Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche langfristig sicherzustellen, sind landwirtschaftlich verursachte Geruchs- und Lärmimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu dulden.
- 7 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.

Sollte sich bei der Prüfung herausstellen, dass für die Beseitigung des Niederschlagswassers (auch von Parkflächen) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, wird diese natürlich, unter Beilage der entsprechenden Unterlagen, beantragt.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen (Gemeindestraßen) ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat in der Sitzung vom 11.04.10 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 15.06.10 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung hat stattgefunden vom 15.10.10 bis 15.11.10.

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.10 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.10 bis 15.11.10 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.10.10 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 20.12.10 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 14.01.11 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 Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 14.01.11

Martin Hobmaier
1. Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE INZELL

BEBAUUNGS/-GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET "GASTSTÄTTE UND FERIENWOHNEN HUTTERER"

ENTWURF	DATUM	04.08.2010

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE INZELL

M 1 : 1000
ANSICHTEN M 1 : 200

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

