

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Neubaugebietes gegenüber dem bestehenden Geltungsbereich
- Mischgebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Garage
- 2 Vollgeschosse max. zulässig
- Firstichtung zwingend
- Maßzahl in Metern (z.B. 3,00 m)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und / oder Nebengebäude

- Besteh. Bebauungsplangebiet, Zone " A "
- Erweiterungsgebiet, Zone " B "
- private Grünfläche
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume (H.3xv.SIU 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
- Oberflächenwasser-Rückhalteumde ca. 160 m², Tiefe 0-60 cm, Boden versickerungsfähig.

B) Für die Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagenes Gebäude
- bestehende Gebäude
- Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr.1110/1)
- Kanal bzw. Wasserleitung, unterirdisch
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsgebietes
- private Grünfläche, landwirtsch.Nutzung

C) Textliche Festsetzungen :

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

Das Gebiet der Zone "A" bleibt unverändert, hier gelten weiterhin die Festsetzungen Punkt 1.- 7. des Bebauungsplanes Niederachen in der Fassung vom 07.03.1996, geändert 14.11.1997.

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Erweiterungsbereichs - Zone B des Bebauungsplanes - wird als " Mischgebiet " (MI) gemäß § 6 der Bauutzungsverordnung festgesetzt.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (geplantes Wohnhaus) :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird für das geplante Wohngebäude nach Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (bebaute Fläche des Wohngebäudes) festgesetzt : Grundfläche Wohnhaus einschl. Garage / Nebengebäude in Zone B max. 165 qm.
3. ABSTANDSFLÄCHEN (geplantes Wohnhaus) :
Die Abstandsflächen für das gepl. Wohnhaus sind lt. den Regeln des Art 6 Bay. BO einzuhalten.
4. SEITLICHE WANDHÖHEN (geplantes Wohnhaus) :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für das geplante Wohnhaus auf max. 6,20 m. festgesetzt. Die Wandhöhe wird abweichend von der Regelung der BayBO Art. 6, Abs. 3 von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
5. HÖHENLAGE DES GEBÄUDES IM GELÄNDE (geplantes Wohnhaus) :
Die Gebäude-Höhenlage wird durch Anpassung an die besteh. Nachbarbebauung (Wohn- und Geschäftshaus) und durch die Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhenlage des Gebäudes ist vor Baubeginn im Gelände aufzustecken und durch die Gemeinde abzunehmen.
6. DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG (geplantes Wohnhaus) :
Für das geplante Wohnhaus und die Garage sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegel- oder Betonsteinplatten einzudecken. Der Mindest- Dachüberstand muß beim Hauptgebäude an der Traufe mind. 1,0 m, am Ortigang mind. 1,50 m betragen.
7. NEBENGEBÄUDE, freistehend, untergeordnet :
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. NATURSCHUTZ / GRÜNORDNUNG :
Die Anlage einer Ortsrandeinsparung mit Baumpflanzung wird an der südöstlichen Grenze festgesetzt. Die Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Gebäude-Fertigstellung zu pflanzen. Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, Scheinzypresse o. ä. zu pflanzen. Im Bereich der Ortsrandeinsparung ist keine Nadelgehölz-Neupflanzung erlaubt.
Die private Zufahrt, die Hoffläche und die geplanten Stellplätze auf dem Grundstück sind mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
9. IMMISSIONSSCHUTZ :
Um den Belangen des Immissionsschutzes bezügl. des Sägewerkes und der öffentlichen Kläranlage Rechnung zu tragen, wird auf das bereits vorliegende Gutachten vom 15.05.2003 zum Neubau einer Werk-u. Lagerhalle in Inzell, Maiermühle, verwiesen. (Schalltechn. Untersuchung, erstellt vom Büro S&P, Steger & Piening, Frauendorferstr.87, 81247 München)

D) Hinweise :

Durch die Bebauung wird die Verlegung der bestehenden öffentl. Wasserleitung erforderlich. Die Maßnahme ist über die Gemeinde abzuwickeln, die Kosten für die Verlegung sind vom Grundstückseigentümer bzw. vom Begünstigten zu übernehmen, die Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde zu sichern.

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

Duldungsverpflichtungen :

Um den Betrieb des Sägewerkes langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für betriebliche Lärmimmissionen im Grundbuch eingetragen.

Um den ordnungsgemäßen Betrieb der angrenzenden öffentlichen Kläranlage der Gemeinde Inzell langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für Geruchs-Immissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbuch eingetragen.

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

Bei starken Niederschlägen ist im Baugebiet, aber auch an den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit erheblichem Andrang von Oberflächenwasser zu rechnen. Das Bauobjekt und besteh. Gebäude können daher durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Ein Überschwemmungsrisiko kann für die ausgewiesene Fläche bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorgenannten Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau von Gebäuden geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung, aber auch gegen steigenden Grundwasserstand zu treffen. Unterirdische Heizölbehälter sind gegen Aufschwimmen wirksam zu sichern.

