

Begründung:

Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell „Alte Säge“ Flurnr. 128/3

Fassung: 19.03.2019

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Flurnummer 128/3, Inzell, Reichenhaller Straße 10
Grundstücksgröße: 3878 m²

2. Anlass zur Änderung:

Antrag auf Ausweisung einer Bauparzelle zur Bebauung für zwei Wohneinheiten mit zugehörigen Garagen auf ihrem Grundstück Flurnr. 128/3. Daraus ergibt sich auch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung.

3. Örtliche Situation:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Alte Säge“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Säge“ ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Das Grundstück Flurnummer 128/3 umfasst 3878 m². Im Süden wird es durch einen sechs Meter breiten privaten Grünstreifen parallel zu einem kleinen Bachlauf begrenzt. Im Osten befindet sich ein 10-Familienhaus. Ansonsten ist das Grundstück mit einem großzügigen Einfamilienhaus bebaut.

Die Erschließung erfolgt über die private Zufahrt von der Reichenhaller Straße aus und soll auch für das geplante Gebäude genutzt werden.

4. Planung und Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes:

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Aufteilung des Grundstücks Flurnr. 128/3 in 2 Bauparzellen. Die neue Parzelle ist im Südosten des Grundstücks geplant. Die Grundstücksgröße des Teilgrundstücks beträgt ca. 1000 m². Es soll mit zwei Wohneinheiten (Doppelhaus) und den dazugehörigen Garagen bebaut werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, die seitliche Wandhöhe, ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss mit dem Schnittpunkt der Dachhaut, beträgt 6.60 m. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl von 0.45 festgelegt. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes orientiert sich am bestehenden Gebäude. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG wird auf minus 50 cm unter dem Fixpunkt, Eingangspodest Bestand, festgelegt. Die Garagen sollen profilgleich an die Nachbargarage angebaut werden.

Das Restgrundstück für das bestehende Einfamilienhaus hat nach der Teilung eine Größe von ca. 2878 m².

5. Erschließung und Grünordnung

Die Zufahrt erfolgt über die Reichenhaller Straße auf einer privaten Hofeinfahrt für beide Grundstücke. Um die Erschließung des geplanten Grundstücks sicher zu stellen, muss ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen werden.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegen zu wirken, deshalb soll gering belastetes Wasser auf dem Grundstück versickert werden. Garagenzufahrten, Terrassen sollen mit versickerungsfähigem Belag ausgeführt werden.

Der 6,0 m breite Grünstreifen entlang des Baches, südliche Grenze, soll erhalten bleiben und mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Bestehende Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten.

6. Kostenübernahme:

Die Kosten des Verfahrens trägt der/die Grundstückseigentümer/in.

Inzell, 19.03.2019

Gemeinde Inzell,.....

Planfertiger: Dipl.-Ing. E. Karau

Hans Egger, 1. Bürgermeister