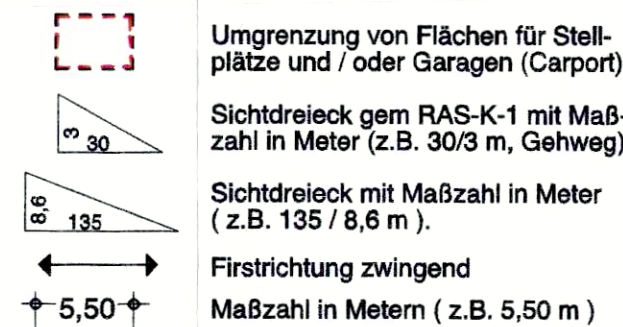
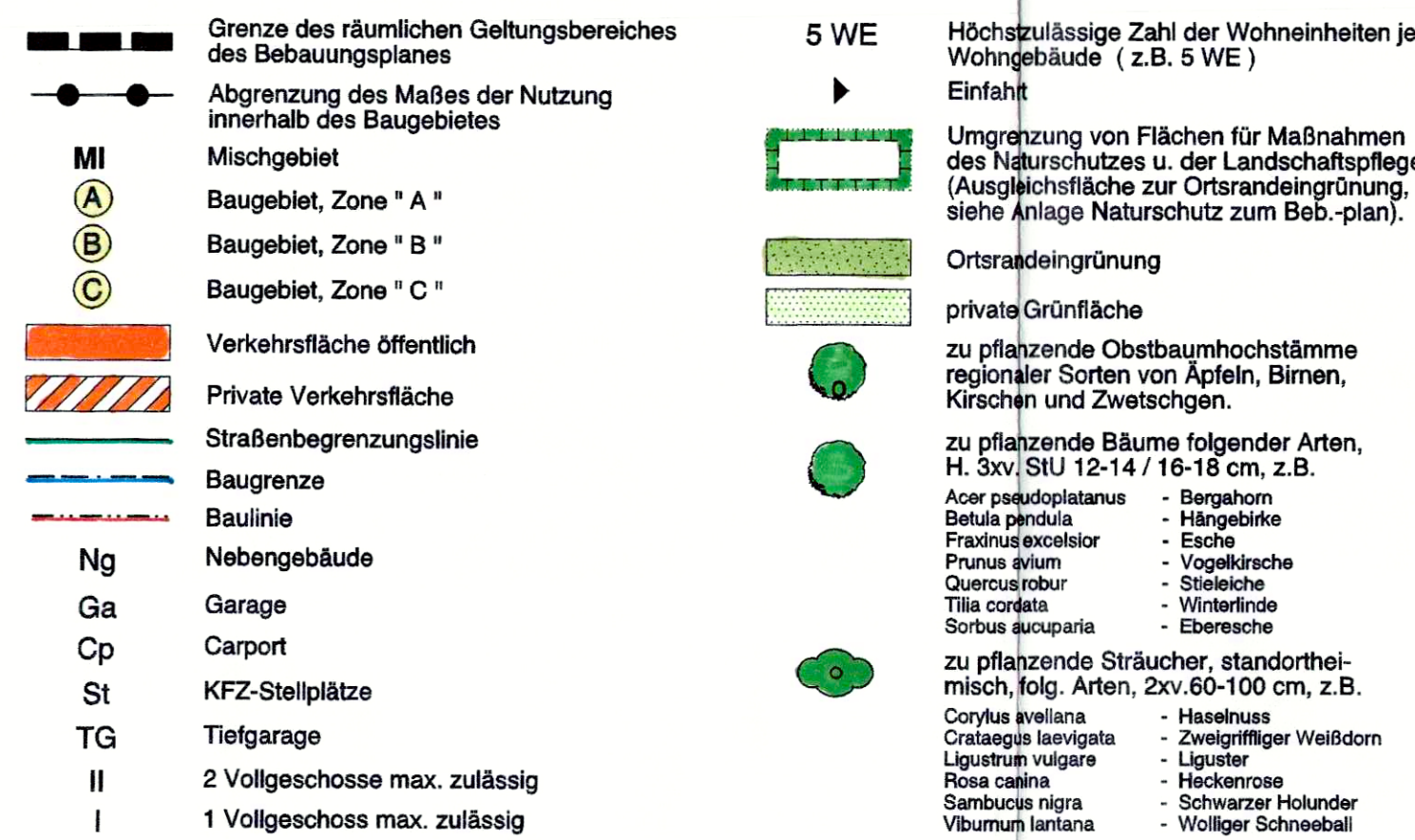


AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

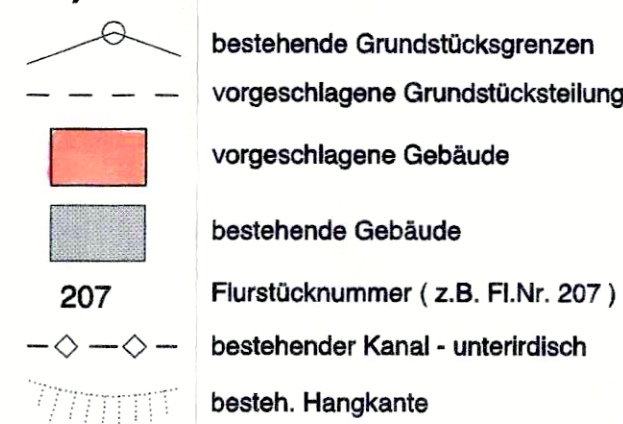
" SEE " GEMEINDE INZELL

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :



B) Für die Hinweise :



C) Weitere Festsetzungen :

Für den räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplanes :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Zonen A, B und C wird als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

C.1.) Für das Gebiet "Zone A" :

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**
Fl.Nr. 207/T (Neubau Wohngebäude) : Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Größe der Grundfläche festgesetzt, die bebaubare Fläche des Wohnhauses wird mit Höchstmaß von 130 qm festgesetzt.
Fl.Nr. 207 (Neubau Gewerbegebäude) : Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Größe der Grundfläche festgesetzt, die bebaub. Fläche der Gewerbebegründung wird mit Höchstmaß von 95 qm festgesetzt.
- SEITLICHE WANDHÖHEN :**
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird festgesetzt für :
Fl.Nr. 207/T (Neubau Wohnhaus - II Vollgesch.), H = max. 5,50 m, zulässige Höhe der sichtbaren Böschungskante an der Nordseite max. 1,50 m, (Ausführung wie bei besteh. Wohnh. Fl.Nr. 207/2),
Fl.Nr. 207 (Neubau Gewerbl. Garage - I Vollgesch.), H = max. 3,50 m.
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.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :**
Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt in Höhe OKFFB im Erdgeschoss, bezogen auf Höhe über Normalnull (NN) - Fl.Nr. 1188/4 (Gewerbe-Neubauten), Höhe OKFFB = 691,02 m ü.NN.
(Neubau Gewerbl. Garage) Höhe OKFFB = 689,67 m ü.NN. (siehe Anlage Höhenplan).
Bei Fl.Nr. 207/T (Neubau) ist wie bei Fl.Nr. 207/2 (Bestand) zur gewerblichen Teinnutzung des Kellergeschosses ein Kellerüberstand an der Nordseite im Profil der besteh. Böschung zulässig. Dadurch ist das Kellergerüst über Gelände zur Belichtung teilweise sichtbar. Die Anschlußhöhe des Geländes an der Nordseite darf max. 1,50 m unter OKFFB im EG liegen und wird auf 688,00 m über NN festgesetzt. Bei der Eingabeplanung ist die Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländes erforderlich.
- DACHGESTALTUNG :**
Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Eindeckung hat mit ziegelroten oder rotenbraunen Platten zu erfolgen. Die Firschtung muß über die längere Gebäudeseite verlaufen. Giebel- und Traufüberstände sind am Hauptgebäude mit mind. 1,20 m, an Garagen- u. Nebengebäuden mit mind. 1,00 m auszubilden. Das Nebengebäude auf Fl.Nr. 207/T kann aufgrund der Außenwandschräge mit einem Putzdeck bis 10° versehen werden. Beim Wohnhausneubau auf Fl.Nr. 207/T wird an der Westseite ein untergeordneter Quergiebel nach Art.11 Nr. 423 BayBO und der Baugestaltungsempfehlung des Landratsamtes Traunstein für das südliche Oberbayern zugelassen.
- FASSADENGESTALTUNG :**
Die Fassaden sind in ortstüblicher Art zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
- GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE :**
Freistehende, sowie mit dem Hauptgebäude zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Bauart den Hauptgebäuden anzugleichen. (Ausnahme in Zone A, siehe Nr.4)
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.
- PKW - STELLPLATZE :**
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze, Berechnung nach den Richtlinien der Gemeinde. Die geplanten Garagenzufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- EINFRIEDRUNGEN :**
Für die Einfriedung von privaten Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung gilt folgende Festsetzung :
Einfriedungen dürfen, gemessen ab Oberkante Straße, nicht höher als 0,80 m sein. An den Straßenbereichen ohne Fußweg ist ein Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind nur Holzzäune aus Hartholz oder Latten (senkrecht angeordnet) oder waagerechte Stangen- und Bretterzäune, besäumt oder unbesäumt. Die Zäune sind ohne Sockel und mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen.

C.2.) Für das Gebiet "Zone B" :

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**
Fl.Nr. 1188/4 (Neubau Gewerbegebäude) : Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Größe der Grundfläche festgesetzt, die bebaubare Fläche der baulichen Anlagen (Neubau mit I + II Vollgeschossen) wird auf max. 320 qm festgesetzt.

- SEITLICHE WANDHÖHEN :**
Das Maß der seitlichen Wandhöhe für die Neubauten wird festgesetzt für :
Fl.Nr. 1188/4 (Gewerbe-Neubau mit I Vollgesch.), H = max. 4,00 m,
Gewerbe-Neubau mit II Vollgeschossen, H = max. 5,10 m.
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.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :**
Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt in Höhe OKFFB im Erdgeschoss, bezogen auf Höhe über Normalnull (NN) - Fl.Nr. 1188/4 (Gewerbe-Neubauten), Höhe OKFFB = 691,02 m ü.NN.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN :**
In "Zone B" gelten auch die Festsetzungen aus Zone A, Punkt C.1.) Nr. 4-8.

C.3.) Für das Gebiet "Zone C" :

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**
Fl.Nr. 1188/4 (Neubau Doppel-Wohnhaus) : Das Maß der baulichen Nutzung wird nach Größe der Grundfläche festgesetzt, die bebaubare Fläche der 2 Neubauten mit II Vollgeschossen wird auf max. 400 qm festgesetzt. Die geplante Tiefgarage wird dabei nicht angerechnet.
- SEITLICHE WANDHÖHEN :**
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird festgesetzt für Fl.Nr. 1188/4, (2 Wohngebäude mit je II Vollgeschossen), H = max. 6,20 m.
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.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :**
Die Höhenlage der zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt in Höhe OKFFB im Erdgeschoss, bezogen auf Höhe über Normalnull (NN) - Fl.Nr. 1188/4, Wohnhausneubau Westseite - Höhe OKFFB = 690,72 m, Wohnhausneubau Ostseite - Höhe OKFFB = 690,57 m ü.NN.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN :**
In "Zone C" gelten auch die Festsetzungen aus Zone A, Punkt C.1.) Nr. 4-8.

C.4.) Für alle Gebiete :

- Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Thuja o.ä. zu pflanzen. Im Bereich der Ortsrandeingerünung ist keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.
- Die im Planfestgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evtl. Abgang durch Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.
- FREIHALTUNG VON SICHTFLÄCHEN (Sichtdreiecke) :**
Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenebene der angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenfalls dürfen dort Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHEINUNG (Gemeinschaftszufahrt) :**
Die Nutzung auch des ersten neu zu errichtenden Gebäudes kann erst erfolgen, wenn die Erschließungsstraße gemäß dem Bebauungsplan erstellt ist und die nördliche Zufahrt zurückgebaut wurde. Die südliche Zufahrt ist baldmöglichst zurückzubauen.
- IMMISSIONSSCHUTZ :**
Um den Belangen des Immissionschutzes Rechnung zu tragen, wird die schalltechnische Untersuchung des TÜV-Süd Deutschland vom 17.10.2002 in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt. Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen, im westlichen Bereich der Nordfassade des geplanten Mehrfamilien-Wohnhauses keine Fenster von Wohn- u. Aufenthaltsräumen (besonders Schlaf- u. Kinderzimmer) anzuordnen. Hinsichtlich der erforderl. Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind an den innerhalb des Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäude die Anforderungen nach Tab. 3 der DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegung der Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zugrunde zu legen. Bis zu einem parallelen Abstand von 50 m von der Straßennitte der B 306 ist der Lärmpegelbereich III, bei einem Abstand größer als 50 m der Lärmpegelbereich II anzusetzen.

D) Hinweis für alle Bereiche :

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofabflüssen usw.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über die Grundstücke in den Untergrund zu versickern. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- u. Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.
Wenn durch die Bebauung die Verlegung von bestehenden öffentl. Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich wird, sind diese Maßnahmen über die Gemeinde abzuwickeln, die Kosten sind vom Grundstückseigentümer bzw. vom Begünstigten zu übernehmen, die Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde zu sichern.
Duldungsverpflichtung :
Um den Betrieb des Eisstadions ohne Einschränkungen langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für Lärm-Immissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbuch eingetragen.

Verfahrensvermerke :

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.01.04..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.02.04..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.02.04 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.04 bis 22.02.04 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 26.02.05.....

Hobmaier, 1. Bürgermeister

- Mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.02.04 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.02.04 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 26.02.05.....

Hobmaier, 1. Bürgermeister

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 26.02.05 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 26.02.05.....

Hobmaier, 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" See " GEMEINDE INZELL

Die Gemeinde Inzell erläßt gemäß § 2 Abs. 1, 9 u.10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Inzell, den 02.07.2004,
ergänzt u. geändert 30.09.04
Planfertiger :

DIPLOM. (FH) FRANZ KAMML
Architekt BDB
Adigasser Straße 14
83334 Inzell
Tel. 08965/9875-0 Fax 9875-20

