

## 6. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell

### "Gewerbegebiet" Ortsteil See

Flurstücke 1185, 1186/2 und 1186/4



### Begründung:

#### 1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Flurstücksnummer: 1185, Gemarkung Inzell  
Flurstücksnummer: 1186/2, Gemarkung Inzell  
Flurstücksnummer: 1186/4, Gemarkung Inzell

Ortsteil See

83334 Inzell

Grundstücksgröße: 1400 m<sup>2</sup>

#### 2. Anlass der Änderung:

für das Flurstück 1185: Umwidmung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet

für das Flurstück 1186/2: Umwidmung des öffentlichen Grundstückes zu privater Grundstücksfläche

#### 3. Örtliche Situation:

für das Flurstück 1185:

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" Ortsteil See vom 07.05.1991 und der 4. Änderung vom 15.02.1997.

Die Fläche ist als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Das Flurstück 1185 wird durch diese Bebauungsplanänderung in ein Mischgebiet nach § 6 BauNV umgewidmet.

Das Grundstück umfasst 1400 m<sup>2</sup> und ist zurzeit unbebaut.

Es grenzt im Norden an die Sulzbacher Straße, die überwiegend Wohnbebauung erschließt. Im Westen und im Osten befinden sich Mehrfamilienwohnhäuser, im Süden grenzt es an das Gewerbegrundstück einer Sanitärfirma.

Die Hanglage des Grundstückes erfordert besondere Berücksichtigung bei der Planung.

für das Flurstück 1186/2:

Der Änderungsbereich liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" Ortsteil See, dessen Fläche als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen ist.

Das Grundstück dient zurzeit als Wendehammer und ragt in das Gewerbe-Grundstück einer Sanitärfirma. Es ist als öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde Inzell ausgewiesen und liegt am Ende der Zufahrtsstraße See.

#### 4. Planung und Bebauung im Änderungsbereich:

für das Flurstück 1185:

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit nicht störendem Gewerbe und eines Nebengebäudes (Garage, Werkstatt) nach § 6 BauNV. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgelegt. Die seitliche Wandhöhe wird auf Grund der Hanglage talseitig mit 8,5 m festgelegt. Als Maß der seitlichen Wandhöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Freilegung von Sockelgeschossen ist talseitig unzulässig. Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an das Bestands Gelände anzupassen. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses darf maximal bei 695 m ü. NN liegen, sodass das Erdgeschoss im Norden auf Höhe der Abzweigung der Sulzbacher Straße liegt.

für das Flurstück 1186/2:

Geplant ist die Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in private Gewerbefläche. Die Zufahrtsstraße See erschließt im nördlichen Teil fünf Gewerbegrundstücke. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens

hat die Gemeinde Inzell beschlossen den Wendehammer dem Besitzer des Gewerbegrundstückes 1186/4 zu verkaufen. Für den Lieferverkehr sind auf den Firmengrundstücken ausreichend Wendemöglichkeiten vorhanden.

#### 5. Erschließung:

für das Flurstück 1185:

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße See und der anschließenden privaten Stichstraße auf dem Grundstück 1185. Die Breite der Stichstraße wird mit 3.50 m festgelegt. Das restliche Teilgrundstück der Stichstraße wird an den Besitzer des Flurstücks 1186/4 verkauft.

Der Schmutzwasserkanal und die Hauptwasserleitung der Gemeinde Inzell befinden sich in der Gemeindestraße See. Die Stichleitungen für den Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz, die Trinkwasserversorgung und die Stromversorgung müssen noch hergestellt werden.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers hat grundsätzlich über die Einleitung in den Untergrund des Grundstücks zu erfolgen.

Inzell, 31.07.2025

Gemeinde Inzell.....

.....

Karau, Planfertigerin

.....

Lorenz, 1. Bürgermeister

.

.