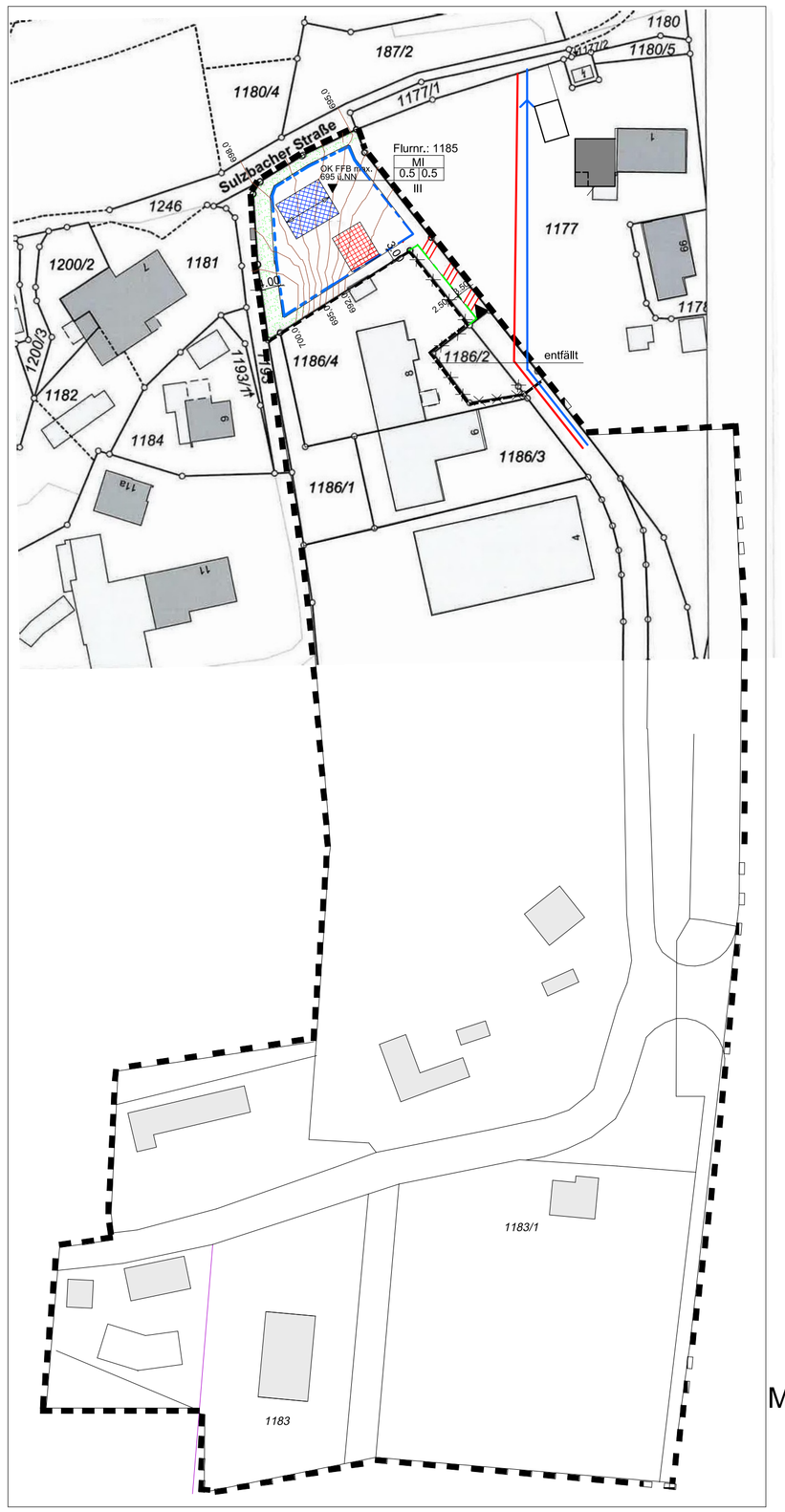
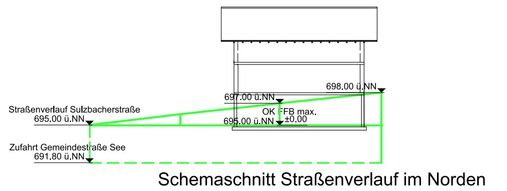
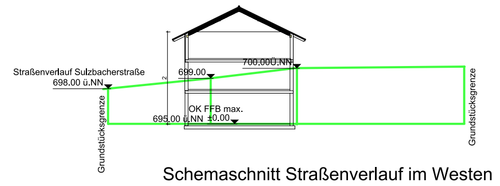
Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell
"Gewerbegebiet" Ortsteil See Flurstücke: 1185, 1186/2, 1186/4



Auszug aus dem Bayernatlas



Schemaschnitt Straßenverlauf im Norden



Schemaschnitt Straßenverlauf im Westen

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Baugrenze Hauptgebäude
- Baugrenze Nebengebäude
- MI — Mischgebiet d.h. Wohnen und nicht störendes Gewerbe
- WH 8.50 m — Wandhöhe z.B. 8.50 m
- OK FFB max. — Oberkante Fertigfußboden maximal als Obergrenze
- 695.00 — Höhenkote z.B. 695.00
- 3.00 — Maßzahl in Metern z.B. 3.00 m
- III — Anzahl der Vollgeschosse z.B. III
- MI / 0.5 | 0.5 — Mischgebiet / Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
- Einfahrt
- Zufahrt über Privatstraße
- Grundstücksgrenze entfällt
- geplante Grenze

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- MI — Mischgebiet n. § 6 BauNV
- 1185 — Flurstücksnummer z.B. 1185
- bestehende Wohngebäude
- bestehende gewerblich genutzte Gebäude
- Vorschlag Wohngebäude
- Vorschlag Nebengebäude
- bestehende Hauptwasserleitung
- bestehender Schmutzwasserkanal der Gemeinde Inzell
- Höhenlinie

C) textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:
   Im Änderungsbereich wird das Flurstück 1185 im Gewebegebiet im Ortsteil See in ein Mischgebiet n. §6 BauNVO umgewandelt, so dass eine Bebauung mit Wohnnutzung und mit nicht störendedem Gewebe möglich wird.
2. Maß der baulichen Nutzung:
   Für die Bauparzelle mit der Flurstücksnummer 1185 wird für das Wohngebäude die Geschossflächenzahl von 0.50 festgelegt.
   Die Grundflächenzahl für Wohnen und Gewerbe wird mit 0.50 festgelegt.
3. seitliche Wandhöhe:
   Das Maß der seitlichen Wandhöhe talseitig wird mit max.8.50 m festgesetzt.
   Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfussboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
   Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an das Bestandsgelände anzugleichen.
   Die Oberkante Fertigfussboden UG wir auf maximal 695.00 ü.NN festgelegt.
4. Abstandsflächen:
   Die Abstandsflächen gemäß Art. 6BayBO sind einzuhalten.
5. Dachgestalltung:
   Dachform Wohngebäude und Garage: Satteldach mit ortsüblichem Dachüberstand
   Dachneigung: 18°-26°
   Die Firstrichtung muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

   Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21° ein Quergiebel oder eine Dachauffaltung zulässig. Dies ist mittig anzuordnen, eine Abweichung um bis zu 0.5 m aus der Mitte ist zulässig.
   Die Dachneigung des Quergiebels bzw der Dachauffaltung darf bis zu 5° größer sein als das Hauptdach. Die Breite beträgt an der Traufe gemessen 1/3 der Hauslänge ohne Berücksichtigung der Dachüberstände.
   Quergiebel und Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
6. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (Lager, Werstatt)
   Für jede Wohneiheit sind mindestens 1.5 Stellplätze nachzuweisen.
   Für den Gewebebetrieb sind ausreichen Stellplätze nach der Stellplatzverordnung der BayBO vorzusehen.
   Falls ein Flachdach vorgesehen wird, ist dieses zu begrünen.
   Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.
   Garagen und Nebengebäude sind an den Grundstücksgrenzen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Vorgäben des Art.6 BayBO einhalten (Wandhöhe max. 3.00 m, Länge max 9.00 m).
   .
7. Zufahrt:
   Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße See.
   Abwasser,Wasser und Strom muss an die vorhandenen gemeindlichen Leitungen angeschlossen werden. Falls die Anschlüsse über privaten Grund der Nachbarn geführt werden ist dies privatrechtlich zu vereinbaren.
8. Immisionschutz:
   Der durch die benachbarten Gewebebetriebe, während der üblichen Betriebszeiten entsehende Lärm ist zu tolerieren.

9 . Des Weiteren gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" Ortsteil See vom 07.05.1991 und der Änderung vom 15.02.1997

D) Hinweise

1.1 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung mittels Mulden-Rigolen einer Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Regenwassernutzung und für WC-Spülungen wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.

Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanzen, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlags-wasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsfällen, Altstand-orten ect. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

1.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation
Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Vorraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Es wird empfolen in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Siehe hierzu §37 WHO.

2. Bodendenkmalpflegerische Belange

Mit Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jederzeit zu rechnen.
Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalpflegebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2-BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

3. In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

4. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Verfahrensvermerke:

1. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3Abs.2 bauGB in der Zeit vom ..... bis..... in der Gemeindverwaltung öffentlich ausgelegt.

   Gemeinde Inzell, den .....

   .....(Lorenz, 1.Bürgermeister)

2. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gem.§4 BauGB in der Zeit vom .....bis..... beteiligt.

   Gemeinde Inzell, den .....

   .....(Lorenz, 1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... beschlossen,

   Gemeinde Inzell, den .....

   ..... (Lorenz, 1. Bürgermeister)

4. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Inzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
   Die Bebaungsplanänderung ist damit wirksam.

   Gemeinde Inzell, den .....

   .....(Lorenz, 1. Bürgermeister)

6. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell "Gewerbegebiet" Ortsteil See Flurstücke: 1185, 1186/2, 1186/4

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

Art der Änderung:

für das Flurstück 1185:
Gewerbegebiet wird zu Mischgebiet n.§ 6 Baunutzungsverordnung umgewidmet

Zufahrt wird auf 3.50 m Breite reduziert.
Restgrundstück 1185 und Wendehammer Flurstück 1186/2, bisher öffentliche Verkehrsfläche, werden dem Flurstück 1186/4 zugeordnet.

Inzell, 28.072025

Planfertiger: Dipl.-Ing. Elisabeth Karau, Architektin
Kreuzfeldstr. 4
83334 Inzell