



2. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenheim“

Textliche Bebauungsplanänderung
Begründung

Entwurf

09.05.2025



Architekturbüro
Helga Meinel
Staufenweg 1
83334 Inzell

Tel. 08665 929 122 – info@helgameinel.de

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Seniorenheim“	1
A Präambel / Vorbemerkungen	1
B Satzungstext	1
1.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
2.0 Festsetzungen	1
2.1 Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.2 Maß der seitlichen Wandhöhe	1
2.3 Einbau von Schleppgauben.....	1
2.4 Einbau eines Querfirstes beim bestehenden Gebäudevorsprung	1
Lageplan nicht maßstabsgetreu	2
VERFAHRENSVERMERKE	3
BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
1.0 Anlass und Erforderlichkeit	4
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	4
3.0 Planung sowie deren Auswirkungen	4
3.1 Planung / Begründung der Festsetzungen	4
3.2 Auswirkungen der Planung	4
Literatur- und Quellenverzeichnis	6

SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Seniorenheim“

A Präambel / Vorbemerkungen

Die Gemeinde Inzell erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

- § 1 Abs. 3 und § 10 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den Festsetzungen durch Text sowie der Begründung zu der Bebauungsplanänderung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ergänzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seniorenheim“ (10.06.2005) und die 1. Änderung .(02.11.2007)

B Satzungstext

1.0 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Seniorenheim“ umfasst das Bestandsgebäude der Traunsteiner Straße 29, Flur Nr. 83 das als Geschäfts- und Bürogebäude betrieben wird.

2.0 Festsetzungen

Hinweis: Die Satzung hat die textliche Änderung des Bebauungsplans zum Ziel. Folgende Änderungen werden durchgeführt.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche des Gebäudebestandes ist 285 qm. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

2.2 Maß der seitlichen Wandhöhe

Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird auf höchstens 7,80 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut.

Die Firsthöhe darf nicht höher als 10 m über der OK FFB EG sein.

2.3 Einbau von Schleppgauben

Auf der westlichen Gebäudeseite sind traufseitig der Einbau von Schleppgauben zulässig.

Der Mindestabstand zur Außenwand ist mit 2,50 m festgesetzt. Die Dachneigung ist bis zu 7 Grad zulässig. Dachdeckung als Stehfalzdach in anthrazit oder dunkelbraun zulässig.

Die zul. seitliche Wandhöhe darf in diesem Fall bis zu einer Höhe 8,75 m OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut überschritten werden.

Der Einbindepunkt der Schleppgaube ins Hauptdach muss deutlich unter dem First liegen.

Mindestens 0,5 m Abstand zum First.

2.4 Einbau eines Querfirstes beim bestehenden Gebäudevorsprung

Auf der östlichen Gebäudeseite ist der Einbau eines Querfirstes beim Gebäudevorsprung zulässig.

Die zul. seitliche Wandhöhe darf in diesem Fall bis zu einer Höhe 8,50m OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut überschritten werden.

Lageplan nicht maßstabsgetreu



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein**

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Erstellt am 12.07.2024

Flurstück: 83
Gemarkung: Inzell

Gemeinde: Inzell
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern

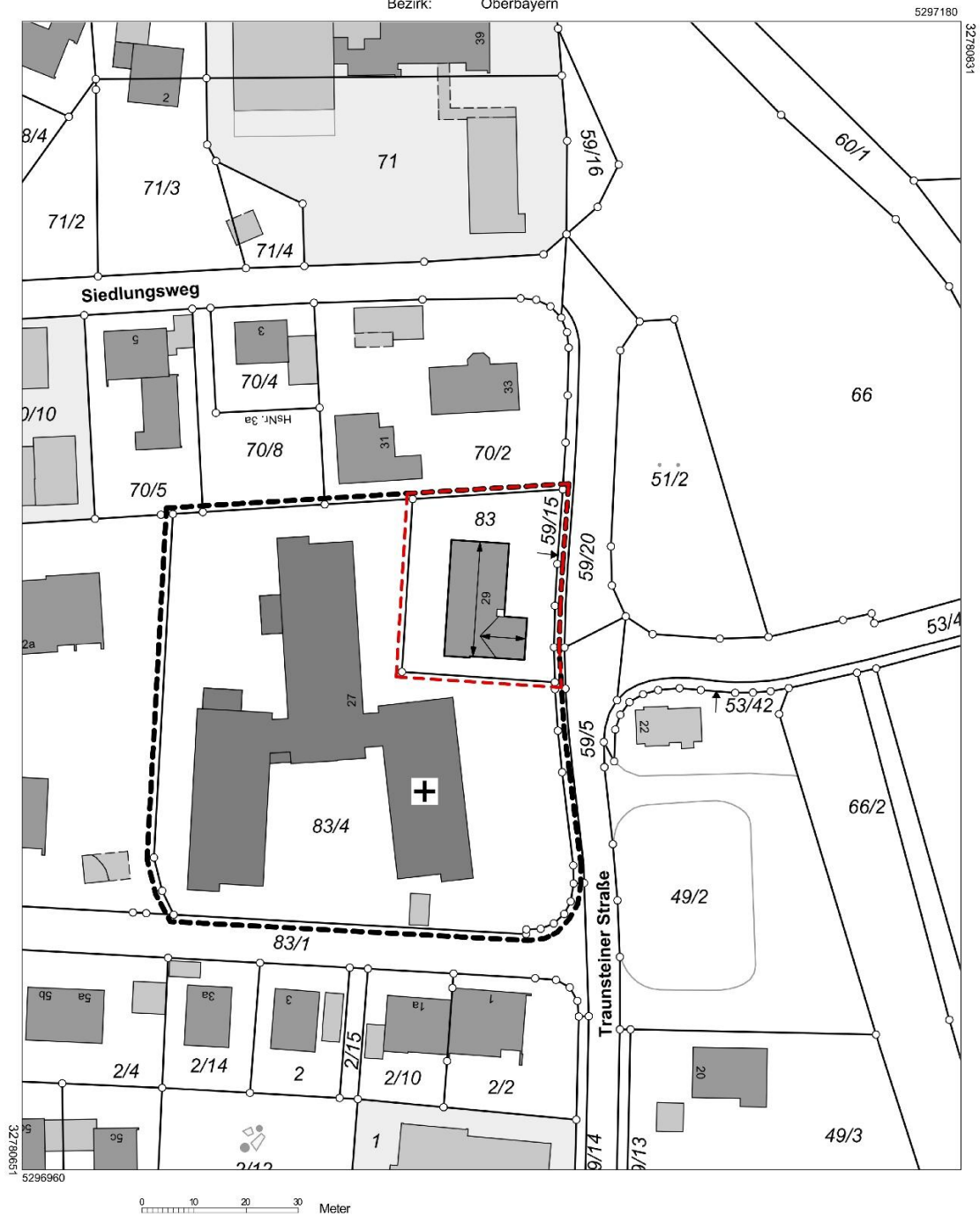


Abb. 1 Abgrenzung des Planungsgebiets (schwarze Blockmarkierung;
Änderung B-Plan rote Linienmarkierung-Flur Nr. 83) - ohne Maßstab abgebildet
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Bauausschuss der Gemeinde Inzell hat in der Sitzung 14.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Seniorenheim“ beschlossen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans / der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2025 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

- 3.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom Mai 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

- 4.0 Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Inzell, den _____

- Siegel -

Michael Lorenz
Erster Bürgermeister

- 5.0 Ausgefertigt.

Gemeinde Inzell, den _____

- Siegel -

Michael Lorenz
Erster Bürgermeister

- 6.0 Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Inzell, den _____

- Siegel -

Michael Lorenz
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Das Bestandsgebäude wird gewerblich genutzt mit einem Geschäfts- und Bürogebäude .

In der 1. Bebauungsplanänderung vom 02.11.2007 wurde bereits das Sondergebiet auf diesem Grundstück in ein Mischgebiet MI umgewandelt.

Im Rahmen einer innerörtlichen Nachverdichtung soll durch die Dachgeschossaufstockung zusätzlicher Wohnraum durch ein Vollgeschoss geschaffen werden.

Die Erschließung der Wohnung ist durch die Bestandsaußentreppe gesichert.

Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen geändert werden, die Auswirkungen auf die Lage der baulichen und sonstigen Nutzungen haben, wird die vorliegende Änderung lediglich textlich dokumentiert. Eine zeichnerische Darstellung ist nicht notwendig

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenheim“ umfasst die Flur Nr. 83 der Gemarkung Inzell.

Es handelt sich um eine Bestandsbebauung.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 1007 m².

3.0 Planung sowie deren Auswirkungen

3.1 Planung / Begründung der Festsetzungen

Die Dachgeschossaufstockung soll zusätzlichen Wohnraum in Form von 2 Wohnungen schaffen.

Ein 3. Vollgeschoss ist notwendig um eine sinnvolle Wohnungsnutzung mit ausreichender Stehhöhe zu gewährleisten.

Die seitliche Wandhöhe wird auf bis zu 7,80 m beim Satteldach und auf 8,75 m bei der Schleppgaube erhöht, zeitgleich wird die max. Firsthöhe auf 10 m begrenzt.

Die Abstandsflächen sind auf dem Grundstück eingehalten.

Um eine ausreichende Belichtung und Stehhöhe zu ermöglichen ist der Einbau einer traufseitigen großen Schleppgaube im Westen notwendig.

Der Querfirst beim bestehenden Gebäudevorsprung ermöglicht die Nutzbarkeit des Dachgeschosses in diesem Bereich.

3.2 Auswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie Denkmäler sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Die bebaute Fläche wird durch die Dachgeschossaufstockung nicht verändert. Es findet daher kein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt.

Zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

Das geplante Gebäude fügt sich in die Nachbarbebauung ein.

In Anwendung des § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG und unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum UVPG ist für das vorliegende Vorhaben aufgrund der festgesetzten Grundfläche deutlich unterhalb des zulässigen Schwellenwerts von 20.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

Inzell, den

.....

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch das Architekturbüro Helga Meinel, Inzell erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179
Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN INZELL
- DIGITALE FLURKARTE, OHNE MAßSTAB, STAND JUNI 2024