



Präambel

Die Gemeinde Inzell erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- folgenden Bebauungsplan als Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

SO	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
EZH	Einzelhandel
GR 1.900m ²	max. Grundfläche der baulichen Anlage (innerhalb Baufenster)
GRZ 0,8	max. Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
	Baugrenze
	Höhenfestlegung FFB = 693,75 müNN
WH 4,50m	Wandhöhe max. 4,50m
	Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen
	Parkplatz (als Nebenanlage)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

FÜR DIE GRÜNORDNUNG:

	Baumbestand zu erhalten
	Baum zu pflanzen
	Grünfläche

B) Planzeichen als Hinweise

	Grenzen
	Bestehende Haupt-/Nebengebäude
	Maßangabe in Metern (z.B. 3,00m)
	Flurnummer (z.B. 36/34)
	Bebauungsvorschlag

C) Textliche Festsetzungen

1. Bebauung

1.1 Das Baugebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt; mit Zweckbestimmung als Fläche für den Einzelhandel [EZH].

1.2 Innerhalb des Baufensters wird die Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen mit maximal 1.900 m² festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche darf 1.200m² nicht überschreiten. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß §16 BauNVO mit max. 0,8 festgelegt; Bezugsfläche ist hierzu die Grundstücksfläche.

1.3 Als Höhenfestlegung ist der fertige Fußboden (FFB) der Gebäude im EG auf maximal 693,75 müNN festgelegt.

1.4 Die seitliche Wandhöhe wird mit max. 4,50 m festgelegt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß vom Erdgeschoßfußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

1.5 Gebäudegestaltung: Es ist ein klarer, ruhiger, rechteckige Hauptbaukörper vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite und mittig zur Breitseite des Hauptgebäudes anzuordnen ist. Die sichtbaren Oberflächen von Außenwänden dürfen nur aus ortsüblichen Baustoffen, wie Verputz mit gestrichener Oberfläche und Holzverschalung, beschaffen sein.

1.6 Dach: Es sind nur Satteldächer bis zu einer Dachneigung von max. 21° zulässig. Auf einer Dachseite ist eine Quergiebelausbildung auf max. 1/4 der Gesamtgebäudelänge zulässig; Der Quergiebel ist deutlich vom Hauptgiebel abzusetzen. Für erdgeschossige, untergeordnete Gebäudeteile bis 3m tiefe sind Pultdachausbildungen mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit kleinformigen Materialien in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen. Es sind ortsübliche Dachüberstände am Ortsgang von min. 1,00m und an der Traufe von 0,80 m auszubilden.

1.7 Die Abstandflächenregelung ist gemäß Satz 1 Art. 6 Abs. BayBO einzuhalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form zulässig und haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl Anordnung und Proportion der gegebenen Gebäudegestaltung unterzuordnen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sind unzulässig. Schriftfelder auf Fassaden sind auf maximal 5% je Fassadenseite begrenzt. Werbung auf Dächern ist unzulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden darf die Traufhöhen nicht überschreiten. Es sind maximal 3 Fahnenmasten bis 8,00m Höhe zulässig.

3. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,00 m betragen. Zulässig sind Maschendraht- oder Drahtgitterzäune. Tore in den Einfriedungen (bei Zu-/Ausfahrten) sind von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m zurückzusetzen; sie dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4. Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende technische sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten. Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist uneingeschränkt zulässig. Die nachfolgend genannten Schallleistungspegel sind zu beachten.

Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

- Außenverfüßiger Lebensmittelmarkt L_{WA} 75 dB(A) tags und 72 dB(A) nachts
- Außengerät Backshop L_{WA} 65 dB(A) tags und nachts

Sofern die Lage und/oder Schallleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte im Zuge des Genehmigungsverfahrens erforderlich.

D) Textliche Hinweise

1. Mit der Vorlage eines Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit mindestens einem Geländeschnitt in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung Zufahrten, Parkplätzen, Hofflächen, dgl., deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist innerhalb der jeweiligen Parzelle durch die Grundstückseigentümer selbst zu gewährleisten. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eigenung des Untergrundes zur Versickerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, so ist eine linienhafte Versickerung (z.B. mittels Mulden-Rigolen) vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile dieser Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3. Allgemeiner Hinweis: Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten. Vorraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Plangebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. In baulicher Umsetzung von Maßnahmen sind diese Gefahren vom Bauherren zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

4. Die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung wurde in der Untersuchung Bericht Nr. 217019 / 2 vom 18.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die in der Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung der Betriebsruhe während der Nachtzeit sowie Begrenzung der Schallleistung von haustechnischen Anlagen) entsprechend zu beachten.

5. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 DSchG, Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

6. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes sind unterirdisch zu verlegen. Schaltschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

7. Grundsätzliche gilt für örtliche Versorgungseinbauten: Alle im Planbereich befindlichen Einbauten der Versorgungsträger (z.B. Strom-Wasserversorgung, Kommunikationsleitungen usw.) die durch geplante Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden sind zu schützen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdischer Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in jeweils aktueller Fassung zu beachten.

8. Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den Brandschutzbehörden und der örtlichen Wasserversorgung zu gewährleisten.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.5.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 9.6.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.6.2017 hat in der Zeit vom 11.6.2017 bis 24.7.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.6.2017 hat in der Zeit vom 11.6.2017 bis 21.7.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.6.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.8.2017 bis 2.10.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.6.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.8.2017 bis 2.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 9.10.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 9.10.2017 als Satzung beschlossen.

Inzell, 10.10.2017

Hans Egger
Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

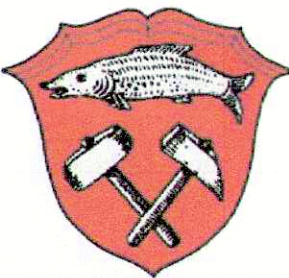
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, 23.10.2017

Hans Egger
Erster Bürgermeister



Gemeinde Inzell Landkreis Traunstein



Neuaufstellung Bebauungsplan "Sondergebiet Edeka-Markt"

Bichlstraße 1
Flst.Nr. 36/34 - Gemarkung Inzell

Lageplan: M=1.000
Fassung: 09.10.2017

Planung:

Grünordnung bzw. UVP-Vorprüfung:

STALLER
INGENIEURBÜRO

Staller GmbH
Maxplatz 9
D-83278 Traunstein
T +49 861 909930-0
F +49 861 909930-29
E info@ib-staller.de
I www.ib-staller.de

Umweltplanung
Schuster

Dipl. Ing. (FH) Susanne Schuster
Landschaftsarchitektur
Im Vorderfeld 16
D-83362 Surberg
T +49 861 16630718
E la-schuster@t-online.de

R:\1-projekte\2017\5-17018\2_DOK\2_4_PLAN\2_CAD\171009_BP_Edeka_Inzell_Satzungsbeschluss.dwg

Lageplan: M=1.000