



GEMEINDE INZELL BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET - SCHWARZBERG"

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GE	Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO
o	offene Bauweise
630	Bebaubare Grundfläche (z.B. 630m²)
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (z.B. 2)
WH 7,2	Maximalmaß der seittl. Wandhöhe (z.B. 7,2m) von OK FFB Erdgeschoß
---	Baugrenze
•••••	Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
■	Strassenverkehrsfläche Öffentlich
■	Strassenverkehrsfläche Privat, mit öffentl. Widmung
■	Strassenbegleitgrün
■	Grünfläche privat: Obstwiese ortsbild prägend
■	Grünfläche privat
→	Firstrichtung
3.0	Maßzahl (z.B. 3,0 m)
□	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Ga	Garagen
St	Stellplätze
Na	Nebenanlage
●	Großkroniger Laubbaum bzw. Gehölz zu pflanzen
●●●	Gehölz vorhanden
■	Entwässerungsmulde / Feuchbereich
■	Versickerungsmulde
■	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

PLANZEICHEN FÜR DIE HINWEISE

■	bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereichs
■	bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs
---	bestehende Grundstücksgrenzen
---	Grundstücksteilung geplant
---	Abwasserleitung Unterirdisch
1074/4	Flurnummer (z.B. 1074/4)
79	Hausnummer
▲	Zu- und Einfahrt
110	Sichtdreieck mit Maßzahlen in Metern 10/110 m
10	keine Bäume, Büsche bis Höhe 0,8 m zulässig
SD	Satteldach
R	Reststoffbehälter
H	Hackschnitzel - Heizung
L	Lager
A B	Grundstücksbezeichnung z.B. A oder B

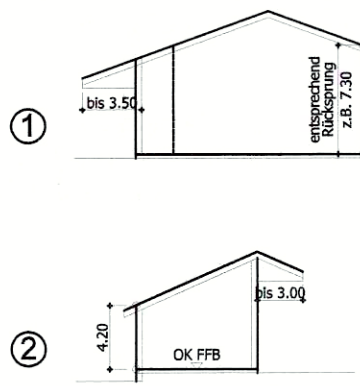
Karten Grundlagen
Herausgegeben vom Bayer. Landesvermessungsamt

AUSGLEICHSLÄCHE

■	Grünland
■	extensives Grünland Pflege: Schafbeweidung
●	Obstbaum vorhanden
●	Obstbaum geplant
■	Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen nach § 8 (2) Ziffer 3 (Tankstellen) und Ziffer 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 2 und 3 sind nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet (GE) sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen und die seittlichen Wandhöhen für die einzelne Gebäude festgelegt. Als Bezugspunkt für die seittliche Wandhöhe gelten die Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut (siehe Schnittbild im Plan).
- Bauliche Gestaltung
 - Die Fassaden sind entweder zu verputzen oder mit Holzflächen zu gestalten (Holzschalungen oder konstruktiver Holzblockbau).
 - Die Dachneigung für die Gebäude betragen:
Gebäude 1: 18-22°, Gebäude 2: 20-24°, Gebäude 3: 20-24°, Gebäude 4: Zum Bestandsschutz ausnahmsweise 6°.
 - Für die Gebäude 1 und 2 werden folgende Gebäudeschnitte festgesetzt:



- Die Dachflächen sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln oder Blechdach-eindeckung zulässig.
- Sonnenkollektoren sollen als durchgehender Streifen entweder am First oder an der Traufe angeordnet werden.
- Geländegestaltung

Durch den Gebäudebestand sind die Geländehöhen im Bereich des Grundstückes A vorgegeben. Die Geländehöhen im Bereich Grundstück B wird als max. Geländeauffüllung von 0,8 m festgesetzt. Zu den Grundstücksrändern wird das Gelände landschaftlich ausmodelliert.
- Entwässerung
 - Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) von Dächern und sonstigen befestigten Flächen sind auf dem Grundstück bzw. in den Grünflächen und dafür vorgesehenen Geländemulden zu versickern.
 - Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen (B 306) wird in die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen versickert.
- Bodenschutz
 - Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18 300). Nicht erforderlicher Oberboden ist entsprechend zwischen zu lagern und zu begrünen.

- Grünordnung
 - Private Freiflächen
 - Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen eine anderweitige Nutzung (Zwischennutzung), auch als Lager oder Stellfläche ist nicht zulässig (Ortsbild).
 - Obstwiesen

Die im Plan dargestellten Obstwiesen sind mit Hochstämmen zu bepflanzen, Pflege der Wiesen 1-2malige Mahd im Jahr.
 - Eingrünung

Die westliche Eingrünung besteht aus einer lockeren Gehölzpflanzung mit magerer Böschung (kein Humus).
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Plan gekennzeichnete Einzelgehölze und Gehölzbestände sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzgebot

Für die im Plan bzw. Textteil festgesetzten Pflanzungen gilt:
-Für alle Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. (s. Empfehlungsliste Begründung).

-Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie buntauflaubige Gehölze sind nicht zulässig. Folgende Pflanzqualitäten werden festgesetzt:

- Großkronige Laubbäume 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Obstbäume 2 x verpflanzt Stammumfang 8-10 cm

-Bei Obstsorten sind heimische Obstsorten entsprechend der Obstsortenliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege zu verwenden.

-Serbische Fichte, Blaufichte, Fichte, Tanne und Thuje sind nicht zulässig

-Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude ist der Freiflächengestaltungsplan umzusetzen und die Pflanzungen fertig zu erstellen.

- Ausgleichsfläche
 - Teil des Bebauungsplanes ist die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1034/2 im Ortsteil Schwarzberg, am Hutterer Weg.
 - Als Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:
 - Anlage einer locker aufgebauten Streuobstwiese als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
 - Verwendung von Hochstammbäumen verschiedener Obstsorten, Stammhöhe min. 1,80 m.
 - Pflege der Wiesenfläche durch extensive Dauerbeweidung mit Schafen.
- Beschreibung der Maßnahme s. Begründung.
- Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Fertigstellung des Gebäudes herzustellen und durch eine ökologische Bauleitung zu gewährleisten.
- Gestaltung der Verkehrsflächen
 - Im Bereich des Grundstückes A (Autohaus) sind die Fahrflächen und die gemeinsame Zufahrt zu asphaltieren, die Standflächen und Randbereiche wasser-durchlässig zu pflastern. Alle nicht notwendigen Fahrbahflächen werden in die Grüngestaltung miteinbezogen (Änderung des Freiflächengestaltungsplanes erforderlich).
 - Im Bereich des Grundstückes B (Zimmerei) sind alle befestigten Flächen wie Fahr- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen. Alle nicht notwendigen Fahr- und Betriebsflächen werden in die Grüngestaltung einbezogen.
- Freiflächengestaltungspläne

Teil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan der folgende Inhalte regelt:
 - Detaillierte Festlegung der Nutzungen im Außenraum, Angabe von Materialien auf den befestigten Flächen.
 - Festlegung der Entwässerung, Höhengestaltung, Pflanzung.
- Einfriedung

Als Einfriedung ist ein eingegrünter Maschendrahtzaun ohne Sockelmauer mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Kontingentierung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nach dem Verfahren der DIN 45691 (Entwurf) durchgeführt. Die schalltechnische Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 13. Dezember 2006 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung der IFSP werden die Anforderungen der Sechsten allg. Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) im Umgriff an den schützenswerten Nutzungen eingehalten.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind demgemäß nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten nachfolgende flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel IFSP je Quadratmeter nicht überschreitet:
tagsüber 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr IFSP = 60 dB(A)/m²
nachtsüber 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr IFSP = 45 dB(A)/m²

Hinweise

- Es wird darauf hingewiesen dass zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unterliegen.
- Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und den landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (gute fachliche Praxis) Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann in den Arbeitsspitzen auch frühmorgens vor 6:00 Uhr und abends nach 22:00 Uhr sein. Die Emissionen sind zu dulden.
- Immissionsschutz bei Neu- und Änderungsgenehmigungen

Bei Neu- und Änderungsgenehmigungen ist im Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen, dass die aus obigen Werten abgeleiteten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) der Grundstücksflächen an den maßgeblichen Immissionsorten durch das Vorhaben eingehalten werden. Die Immissionsrichtwert-anteile (IRWA) sind dabei unter Annahme freier Schallausbreitung, ohne Bodendämpfung, Reflexionen und Meteorologieeinfluss, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes in 2,5 Metern Höhe über Bodenniveau zu berechnen.
Die schalltechnische Zulässigkeit des Vorhabens ist durch Vergleich der berechneten Immissionsrichtwertanteile (IRWA) mit der Summe aller Teilbeurteilungspegel der konkreten Schallquellen des Betriebes für die jeweiligen Immissionsorte vorzunehmen. Die Berechnung hat dabei nach Maßgabe der DIN ISO 9613, Teil 2, Ausgabe 10/1999 (Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien) für die jeweilige Lage und Art der konkreten Quellen auf dem Grundstück zu erfolgen. Für die meteorologische Korrektur ist ein Grundwert C_{min} von 2,0 dB(A) zu berücksichtigen. Dieser Wert ergibt sich gemäß der Empfehlung des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz bei Ansetzung einer Gleichverteilung des Windes auf die vier Himmelsrichtungen unter Berücksichtigung der Korrekturherme für Mit-, Quer- und Gegenwind mit $K_{min} = 0$ dB, $K_q = 1,5$ dB und $K_g = 10$ dB.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.05.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Schwarzberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.05.06 Ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.11.06 hat in der Zeit vom 02.01.07 bis 02.02.07 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.01.07 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.07 bis 12.04.07 öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.06.07 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.01.07 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 11.07.07 Ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Inzell, den 11.05.07

.....
Haburaier
1. Bürgermeister

GEMEINDE INZELL BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET - SCHWARZBERG"

ENTWURF	DATUM	01.12.2006
GEÄNDERT	DATUM	19.02.2007

M 1 : 1000

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

BEBAUUNGSPLAN:

Architekturbüro
Sylvester Duffer
83276 Traunstein Midlere Hofgasse 18
tel. 0861/154567 fax 0861/15476

GRÜNORDNUNGSPLAN:

Planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung
germold 26 83235 Obersee tel. 0862/9198