



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

private Verkehrsfläche

Private Grünfläche

Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Vegetationsmosaik aus Hochstaudenfluren und Feuchtwiesen

Entwässerungsgraben mit Schiffsaum

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Festsetzung abweichender Abstandsflächen mit Masszahl in Meter (z. B. 3,0 M)

B. Für die Hinweise

bestehende Flurgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer (z. B. 132/1)

Baumpflanzung, Vorschlag

Präambel

Die Gemeinde Inzell erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art und Mass der Baulichen Nutzung:

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die **Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO** werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplanes. Es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

Je **Wohngebäude** sind **max. 2 Wohneinheiten** zulässig.

1.2 Mass der baulichen Nutzung:

Grundfläche je Einzelhaus max. 95 qm, Garagen max. 40 qm.

Es sind Gebäude mit **max. 2 Vollgeschossen** zulässig.

Die **seitliche Wandhöhe** wird mit max. 6,50 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfussboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Oberkante FFB EG wird auf max. 0,15 M über dem talseitig in Gebäudemitte liegenden natürlichen Gelände festgesetzt.

Für die Bebauung auf Flurnummer 133 wird die Oberkante FFB EG auf mindestens 686,50 üNN festgesetzt.

2. Aufschiebende Bedingung

Eine Bebauung auf Flurnummer 133 ist erst zulässig, wenn der erforderliche Ausgleich für den Retentionsraum gem. Ziffer 8 der Festsetzungen endgültig hergestellt und funktionsfähig ist. Dies ist durch einen Sachverständigen im Wasserrecht nachzuweisen.

3. Baugestaltung

3.1 Gebäudeform: rechteckiger Baukörper, die Traufseite muss mindestens 20% länger sein als die Giebelseite.

Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind **zulässig**, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

3.2 Dächer:

Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 18-22 Grad.

Dachform: regelmässiges **Satteldach**.

Für an das Hauptgebäude **angebaute Garagen** sind auch **Pultdächer** mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Die Ausbildung von Grabendächern ist **unzulässig**.

Solarkollektoranlagen zur Heizungsunterstützung mit einer Größe über 9 qm sind nur bei Firstrichtung Ost-West auch steiler als das Dach (aufgeständert) zulässig. Sie können nach Art. 64 BayBO freigestellt werden.

Dachdeckung: naturrote kleinformatige Materialien

First: parallel zur Längsrichtung des Baukörpers mittig.

Dachüberstände:

Giebelseite min. 1,00 m, Traufe min. 0,70 m.

Garagen und Nebengebäude: Giebelseite min. 0,70 m, Traufe min. 0,50 m.

Dachgauben (Standgauben) und **negative Dacheinschnitte**: **unzulässig**.

3.3 Quergiebel sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von weniger als 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Quergiebel zulässig**. Er ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 2,0 M betragen.

Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes.

3.4 Dachaufaltungen sind nur bei Gebäuden mit einer seitlichen Wandhöhe von weniger als 5,00 m zulässig. Je Gebäude ist nur **1 Dachaufaltung zulässig**. Sie ist aus der Traufe zu entwickeln und mittig anzuordnen, ein Abweichen bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung der Dachaufaltung: bis zu 5 Grad grösser als die des Hauptdaches.

Breite des Dachaufaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Trauflänge einschliesslich Dachüberstand.

3.5 Fassadenverkleidung: nur Holz oder Putz

3.6 Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,00 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Einfriedungen sind mind. 0,1m vom Boden abzusetzen (Tierwanderungen). Die Errichtung von **Einfriedungsmauern** ist **unzulässig**.

3.7 Auf allen Grundstücken ist eine Einfriedung nach Westen zur Fl-Nr. 133 zwingend vorgeschrieben.

4. Garagen/ Stellplätze

4.1 Garagen sind in ihrer **Gestaltung** dem Hauptbaukörper anzupassen. **Überdachte Stellplätze** sind zulässig. Garagen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen und zulässig.

Die **seitl. Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze** beträgt **max. 3,00 M. Bezugspunkte** für die **seitliche Wandhöhe** sind die Oberkante Fertigfussboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

4.2 Stellplätze und Zufahrten: **keine vollständige Versiegelung**, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Verbundpflaster).

4.3 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Strassenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht zum Strassenraum hin aufliegen.

4.4 Vor Garagen ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen. Dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4.5 Je Wohneinheit sind mind. **2 Stellplätze** zu errichten.

5. Gelände

5.1 Geländemodellierungen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen bis zu einer Höhe von 0,75 M zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist direkt an das natürliche Gelände anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude bis zur Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss oder bis zu 0,3 M darunter angefüllt werden. Zur Herstellung des erforderlichen Hochwasserschutzes auf Flurnummer 133 sind auch grössere Geländemodellierungen zulässig.

Lichtgräben sind **unzulässig**.

5.2 Abgrabungen oder Auffüllungen, die zu einer negativen Veränderung des Wasserhaushaltes der Feuchtwiesen/ Hochstaudenfluren auf Fl-Nr. 133 führen, sind **nicht zulässig**.

6. Grünordnung / Landschaftspflege

6.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 3 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur Erschliessungsstrasse zu pflanzen.

6.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind **nicht zulässig**.

6.3 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen ist ein Anteil von mindestens 20 Prozent als **ortstypische naturnahe Hecke** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Gewöhnlicher Schneeball) anzulegen.

6.4 Bei Obstbäumen sind **regionaltypische standortgerechte Sorten** zu verwenden.

6.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

6.6 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anlage von **Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Zugängen** **zulässig**.

6.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.

6.8 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschliesslich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6.9 Zur Ortsrandeingrünung nach Westen sind auf den privaten Grünflächen Obstbäume und heimische Laubsträucher als lockere Pflanzgruppen zu verwenden.

6.10 Die Errichtung und Unterhaltung von Kompostlegern und die temporäre oder dauerhafte **Lagerung von Mähgut** oder sonstigen Materialien ist nur innerhalb der privaten Grünflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **zulässig**.

6.11 Die im Bebauungsplan festgesetzten Feuchtwiesen/ Hochstaudenfluren sind im Sommer regelmäßig mindestens alle 2 Jahre zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

7. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung für eine 0,259 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 1109/5 Gemarkung Inzell Gemeinde Inzell sowie für eine 0,05 ha grosse Fläche auf dem Grundstück Flurnummer 133 Gemarkung Inzell Gemeinde Inzell Auflagen getroffen.

Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmassnahmen ist spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abzuschliessen. Die Ausgleichsfläche ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

8. Kompensation von Eingriffen in den Retentionsraum

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Retentionsraum werden gemäss der Begründung auf dem Grundstück Flurnummer 113 Gemarkung Inzell Gemeinde Inzell Auflagen getroffen:
Der verlorengegangene Retentionsraum ist mit einem Volumen von 130 cbm durch Bodenabtrag im Bereich des Grünlandes wiederherzustellen. Ein Eingriff in die angrenzenden besonders geschützten 13d-Flächen ist auszuschliessen.

Textliche Hinweise

- Von der **Landwirtschaft ausgehende Emissionen**, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmass hinausgehen, **sind zu dulden**. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
- Mit der Vorlage der Bauantragsunterlagen ist ein Höhenplan einzureichen in dem Die Höhenlage des Hauptbaukörpers sowie der Garage im Verhältnis zur Erschliessungsstrasse sowie das bestehende und geplante Gelände dargestellt ist.
- Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist dort zu versickern. Eine Brauchwasserentnahme ist zulässig.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.06 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03.02.06 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.06 bis 28.02.06 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.03.06 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.07 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 05.07.08

Hobmaier, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 05.09.08 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Inzell zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Inzell, den 05.07.08

Hobmaier, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN RAUSCHBERGSTRASSE

GEMEINDE INZELL LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSTER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER+PARTNER
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

05036 H:\Projekte Stadt\cad\BP_Rauschbergstrasse_Inzell\Planung\BPLAN-Auslegung 071211.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing (FH) P. Ruback

TRAUNSTEIN, DEN 11.12.2007

NORD