

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Änderungsgebietes
- Baugrenze

Umgrenzung von Flächen für Garagen und / oder Nebengebäude

Ga Garagen

I 1 Vollgeschoss max. zulässig

II 2 Vollgeschosse max. zulässig

Einfahrt

Wg Wintergarten

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE)

A1 Änderungsgebiet, Zone "A1"

B1 Änderungsgebiet, Zone "B1"

WA Allgemeines Wohngebiet

3,0 Maßzahl in Meter (z.B. 3,0 m)

B) Für die Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude

bestehende Gebäude

besteh. Garagen-oder Nebengebäude

Flurnummer (z.B. Fl.Nr. 1605)

besteh. Versorgungs- unterirdisch (hier 20-KV-Leitung)

besteh. Hangkante

zu erhaltende Bäume

zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv, SIU 12-14 cm, z.B.

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Fraxinus excelsior - Esche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

zu pflanzende Obstbaumhochstämme regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege (Ausgleichsfläche)

Art der Pflege: Keine Düngung, Mahd bis zu 2x im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

Pflanzgebot auf diesen Flächen: Anpflanzung von mind. 9 standortheimischen Laubbäumen (siehe oben).



C) Weitere Festsetzungen :

C.1.) Für das Änderungsgebiet - "Zone A1" :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes bleibt unverändert als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Im Änderungsbereich werden die bisherigen 2 Bauparzellen umgestaltet und neu festgelegt.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO nach Geschosflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 0,30 festgesetzt. Im Änderungsbereich sind nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen und max. je 2 Wohnungen zulässig.
3. SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird festgesetzt für die zwei Gebäude im Änderungsbereich mit max. 6,20 m. Die Wandhöhe wird abweichend von der Regelung der BayBO Art. 6, Abs. 3 von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :
Die Gebäude-Höhenlage wird durch Anpassung an das Gelände und die Gemeindestraße festgesetzt. Der Antragsteller hat mit dem Eingabeplan einen aussagekräftigen Höhenplan mit Darstellung des bestehenden Geländes und der geplanten Gebäude- u. Gelände-Höhen vorzulegen. Die Höhenlage des Gebäudes ist vor Baubeginn im Gelände aufzustecken und durch die Gemeinde abzunehmen. Die Kellergeschosse dürfen nicht freigelegt werden, das Gelände muß bis mind. 20 cm unter der Oberkante Rohdecke Kellergeschoss angefüllt werden.
5. DACHGESTALTUNG : (übernommen aus Beb.Plan i.d. Fassung v. 15.12.2000, Punkt C.4) 3.)
Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Eindeckung hat mit ziegelroten oder roten Platten zu erfolgen. Die Firstrichtung muß über die längere Gebäudesite verlaufen, wobei das Längenverhältnis von Trauf- zu Giebelseite mind. 5 zu 4 betragen muß. Giebel- und Traufüberstände sind am Hauptgebäude mit mind. 1,20 m, an Garagen- und Nebengebäuden mit mind. 1,00 m auszubilden.
6. GARAGEN U. SONST. NEBENGEBÄUDE : (übernommen aus Beb.Plan v. 15.12.2000, Punkt C.4) 4.)
Freistehende, sowie mit dem Hauptgebäude zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Bauart den Hauptgebäuden anzugleichen. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Einfahrtstoren ist mind. ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Garagen und Nebengebäude sind im Baugebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. PKW - STELLPLÄTZE : (übernommen aus Beb.Plan v. 15.12.2000, Punkt C.4) 5.)
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze. Ergänzung : Die geplanten Garagenzufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
8. FASSADENGESTALTUNG : (übernommen aus Beb.Plan v. 15.12.2000, Punkt C.4) 6.)
Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
9. EINFRIEDUNGEN : (übernommen aus Beb.Plan v. 15.12.2000, Punkt C.4) 7.)
Einfriedungen dürfen, gemessen ab OK Straße, nicht höher als 0,80 m sein. An Straßenbereichen ohne Fußweg ist ein Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind nur Holzzäune aus Hanichl oder Latten (senkrecht angeordnet) oder waagerechten Stangen- und Bretterzäune, besäumt oder unbesäumt. Die Zaunpfosten sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Grundstückseinfahrtstore sind mind. 5,0 m vom Straßenrand entfernt anzuordnen.
10. GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN / -ABTRÄGUNGEN : (übern. Beb.Plan v. 15.12.2000, Punkt C.4) 10.)
Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abtragungen im Hanggelände des Baugebietes werden jeweils mit max. 1,0 m Höhe festgelegt.
11. NEBENGEBÄUDE, freistehend, untergeordnet :
Freistehende, untergeordnete Nebengebäude aus Holz wie Gartengerätehäuschen und dergleichen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen bis max. 20 qm Grundfläche und mit einer Seitenwandhöhe von max. 2,70 m zulässig.

C.2.) Für das Änderungsgebiet - "Zone B1" :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes bleibt unverändert als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Im Änderungsbereich wird eine Baufläche zur Errichtung eines Appartementhauses festgelegt.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird gem. § 16.2 BauNVO nach Größe der Grundfläche der baulichen Anlage festgesetzt : bebaubare Fläche des Gebäudes = max. 300 qm.
3. SEITLICHE WANDHÖHE :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für das geplante Gebäude (Appartementhaus) im Änderungsbereich mit max. 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird abweichend von der Regelung der BayBO Art. 6, Abs. 3 von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
4. HÖHENLAGE DES GEBÄUDES IM GELÄNDE :
Die Gebäude-Höhenlage wird durch Anpassung an die bestehende Bebauung festgesetzt. Der Antragsteller hat mit dem Eingabeplan einen aussagekräftigen Höhenplan mit Darstellung des bestehenden Geländes und der geplanten Gebäude- u. Gelände-Höhen vorzulegen. Die Höhenlage des Gebäudes ist vor Baubeginn im Gelände aufzustecken und durch die Gemeinde abzunehmen.
5. DACHGESTALTUNG :
Satteldach mit Neigung von $\leq 27^\circ$ wie Bestand, Eindeckung mit naturroten od. roten Platten.
6. Wintergarten-Anbau an Bestand :
Für den geplanten Anbau eines Wintergartens an der Südseite des bestehenden Gästehauses wird eine bebaubare Grundfläche von max. 20 qm festgesetzt. Zulässig ist max. 1 Vollgeschos im EG.

C.3.) Für beide Änderungsgebiete - "Zone A1 u. B1" :

12. NATURSCHUTZ / GRÜNORDNUNG :
Die naturfördernden Maßnahmen sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sowie der Anlage-Naturschutz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Windgrat" auf den Grundstücken Fl.Nr. 1605 und 1606 der Gemarkung Inzell durchzuführen.
Damit die Belange des Naturschutzes gewährleistet sind, muß im Zuge des Satzungsbeschlusses durch die Gemeinde die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche vorliegen.
Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z. B. Thuja, Scheinzypresse o. ä. zu pflanzen.
In den Bereichen der Ortsrandeingerührung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.
Die im Planfestgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und bei evtl. Abgang durch Bäume derselben oder ähnlicher Art und Qualität zu ersetzen.

D) Hinweise :

- Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.
- Bei starken Niederschlägen ist im Baugebiet mit erheblichem Andrang von Oberflächenwasser zu rechnen. Die Bauobjekte können daher durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Aufgrund dieser Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau der Gebäude geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung zu treffen.
- Duldungsverpflichtung :
Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß 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 erzwingt.

Verfahrensvermerke :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.03.06 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 31.03.06 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.06 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.06 bis 16.06.06 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 18.04.08

[Signature]

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 20.03.08 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.06 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inzell, den 18.04.08

[Signature]

Hobmaier, 1. Bürgermeister

3. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 18.04.08 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 18.04.08

[Signature]

Hobmaier, 1. Bürgermeister

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE INZELL

" WINDGRAT "

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

Inzell, den 03.02.2006
ergänzt (Textteil) 19.06.06
Planfertiger :

DIPL.-ING. (FH) FRANZ KAMML
Architekt BDB
Adigasser Straße 14
83334 Inzell
Tel. 08665 9815-0 Fax 9815-20

