

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WINDGRAT" GEMEINDE INZELL

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsgebietes
- Bestehendes Baugebiet, Zone "A"
- Bestehendes Baugebiet, Zone "B"
- Bestehendes Baugebiet, Zone "C"
- Neubaugebiet, Zone "D"
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und / oder Nebengebäude
- Garagen
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche öffentlich
- Private Verkehrsfläche
- nur Einzelhäuser zulässig
- 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE)
- 1 Vollgeschloß als Höchstgrenze zulässig
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Einfahrt
- Firestrichrichtung zwingend
- Maßzahl in Metern (z.B. 5,0 m)
- Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Zugang Stromversorgung)

B) Für die Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagengebäude
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr. 1605)
- besteh. Versorgungsstg. - überdrieh (hier 20-KV-Leitung)
- Höhenlinien - besteh. Gelände
- Private Grünfläche - Ortsrandeinsparung
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv, StU 18-18 cm
 - Acer pseudoplatanus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Buche
 - Eiche
 - Wickelrösche
 - Stieleiche
 - Winterlinde
 - Sommerlinde
- zu pflanzende Obstbaumhochstämme regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft "mit der Zweckbestimmung "Streubewirtschaftung" (s. a. Erläuterung Naturschutzfachl. Teil : keine Düngung, keine gärtnerische Nutzung, Mahd bis 2x jährlich, mit Abfuhr des Mähguts, Pflanz- und von Obstbaumhochstämmen regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen).



C) Weitere Festsetzungen :

C.1.) Für das Gebiet "Zone A" (bestehendes Baugebiet) :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland im Bereich "Zone A" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO nach Geschosflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,30 festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und max. 2 Wohnungen zulässig. Die max. Grundfläche in "Zone A" beträgt 130 qm.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In "Zone A" gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.4.) Nr. 3.-7.
- SEITLICHE WANDHÖHE : nur für Teilgrundstücke Fl.Nr. 1605/7 und 1606/7 :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für den Gebäudetyp II mit max. 6,40 m fest- gesetzt. Im Dachgeschoss sind max. 2 Fußplatten mit insgesamt H = 48 cm, zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche an der Talseite bis zum Schnittpunkt von der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

- HINWEIS ZUR BESTEHENDEN BEBAUUNG :
Soweit durch die vorhandene Bebauung Festsetzungen des Punktes C.1.2. überschritten wurden, hat es damit sein Bewenden.

C.2.) Für das Gebiet "Zone B" (bestehendes Baugebiet) :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland im Bereich "Zone B" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO nach Geschosflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,40 festgesetzt, die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss zulässig.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In "Zone B" gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.4.) Nr. 3.-7.
- HINWEIS ZUR BESTEHENDEN BEBAUUNG :
Soweit durch die vorhandene Bebauung Festsetzungen des Punktes C.2.2. überschritten wurden, hat es damit sein Bewenden.

C.3.) Für das Gebiet "Zone C" (bestehendes Baugebiet, Fl.Nr. 1588 / 3) :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland im Bereich "Zone C" wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO nach Geschosflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,30 festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und max. 2 Wohnungen zulässig. Die max. Grundfläche in "Zone C" beträgt 130 qm.
- SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für das Gebäude Typ I / II am Hang, wie nachfolgend beschrieben, festgelegt :
Seitenwandhöhe Hangseite (oben) max. 4,00 m (1 Vollgeschloß und max. 3 Fußplatten mit H = 72 cm),
Seitenwandhöhe Talseite (unten) max. 6,60 m (2 Vollgeschosse und max. 3 Fußplatten mit H = 72 cm).
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche an der Talseite bis zum Schnittpunkt von der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In "Zone C" gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.4.) Nr. 3.-7.

C.4.) Für das Gebiet "Zone D" (Neubaugebiet) :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland im Bereich "Zone D" wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO nach Geschosflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß mit 0,30 festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen und max. 2 Wohnungen zulässig.
- DACHGESTALTUNG :
Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Eindeckung hat mit ziegelroten oder rotenbraunen Platten zu erfolgen. Die Firstrichtung muß über die längere Gebäudeseite 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.
- GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE :
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.
- PKW - STELLPLATZE :
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze.
- FASSADENGESTALTUNG :
Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
- EINFRIEDRUNGEN :
Einfriedrungen dürfen, gemessen ab Oberkante 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 Hartholz oder Latten (senkrecht angeordnet) oder waagerechten Stangen- und Bretterzäune, besäumt oder unbeäumt. Die Zaunpfosten sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Grundstückseinfahrtstore sind mind. 5,0 m vom Straßenrand entfernt anzuordnen.
- ABSTANDSFLÄCHEN - ABWEICHEND VON DEN VORSCHRIFTEN DER BAYBO :
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben als im Art. 6 BayBO vorgeschrieben, werden diese festgesetzt. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. Diese Regelung gilt nur dann, wenn die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.
Zur Beachtung : Für Balkone und untergeordnete Bauteile innerhalb der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der BayBO.
- SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für den Gebäudetyp II mit max. 6,20 m festgesetzt. Als Wandhöhe gem. BayBO Art. 6, Abs. 3 gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- GELÄNDAUFSCÜTTUNGEN BZW. -ABTRAGUNGEN :
Erforderliche Aufschüttungen bzw. Abtragungen im Hanggelände des Baugebietes werden jeweils mit max. 1,0 m Höhe festgelegt.

C.5.) Für alle Gebiete :

- Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, zu pflanzen.
- Die im Planfestgesetzten Biumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evtl. Abgang durch Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.
- In den Bereichen der Ortsrandeinsparung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.

D) Hinweis für alle Bereiche :

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen usw.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich über Sickerschächte in den Untergrund zu versickern.
Bei starken Niederschlägen ist im Baugebiet, aber auch an den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken mit erheblichem Andrang von Oberflächenwasser zu rechnen. Die Bauobjekte können daher durch abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt werden. Aufgrund der vorgenannten Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau der Gebäude geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung zu treffen.

D) Verfahrensvermerke :

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 30.08.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.09.99 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03.2001 bis 13.03.2002 öffentlich ausgelegt.
- Mit Beschluß des Gemeinderates vom 21.01.2002 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.12.2000 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 01.02.2002.

Wimmer, 1. Bürgermeister

Inzell, den 01.02.2002.

Wimmer, 1. Bürgermeister

3.

- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 13.03.2002 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 01.02.2002.

Wimmer, 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "WINDGRAT" GEMEINDE INZELL

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) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Inzell, den 16.08.1999
geändert 15.12.2000
Planfertiger :

DIPL.-ING. (FH) FRANZ KAMML
Architekt BDB
Adigasser Straße 14
83334 Inzell
Tel. 08665 49615-0, Fax 08665 49615-20

