

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN " WÜRAU " DER GEMEINDE INZELL

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Neubaugebietes gegenüber dem bestehenden Baugebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Ga** Garage
- Cp** Carport
- II** 2 Vollgeschosse max. zulässig
- Firstrichtung zwingend
- Maßzahl in Metern (z.B. 3.50 m)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen

2 WE

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



private Grünfläche - Ortsrandeingrünung



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



Acer pseudoplatanus - Bergahorn



Fraxinus excelsior - Esche



Malus sylvestris - Wildapfel



Prunus avium - Vogelbeere



Rhus typhina - Wildkirsche



Quercus robur - Stieleiche



Sorbus aucuparia - Stachelbeere



Tilia cordata - Winterlinde



Tilia platyphyllos - Sommerlinde



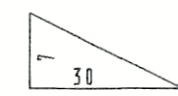
zu pflanzende Obstbaumhochstämme regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen.



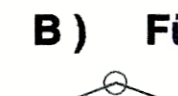
zu pflanzende Strauchgruppe, standortheimisch, (z.B. Haselnuss o.ä.)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege (Ausgleichsfläche), Art der Pflege - Keine Düngung, Mahd 1x im Jahr mit Abfuhr des Mahgutes.



Sichtdreieck mit Maßzahl in Meter (z.B. 30 / 7 m).



bestehende Grundstücksgrenzen



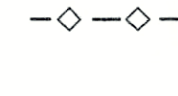
vorgeschlagene Grundstücksteilung



vorgeschlagene Gebäude



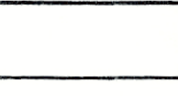
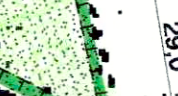
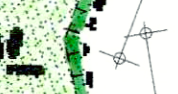
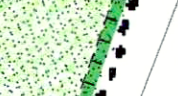
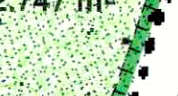
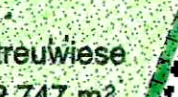
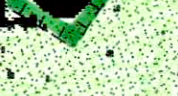
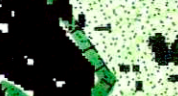
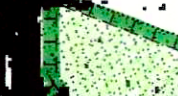
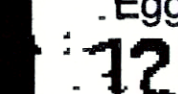
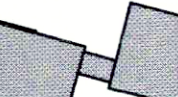
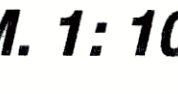
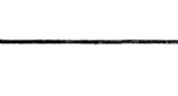
bestehende Gebäude



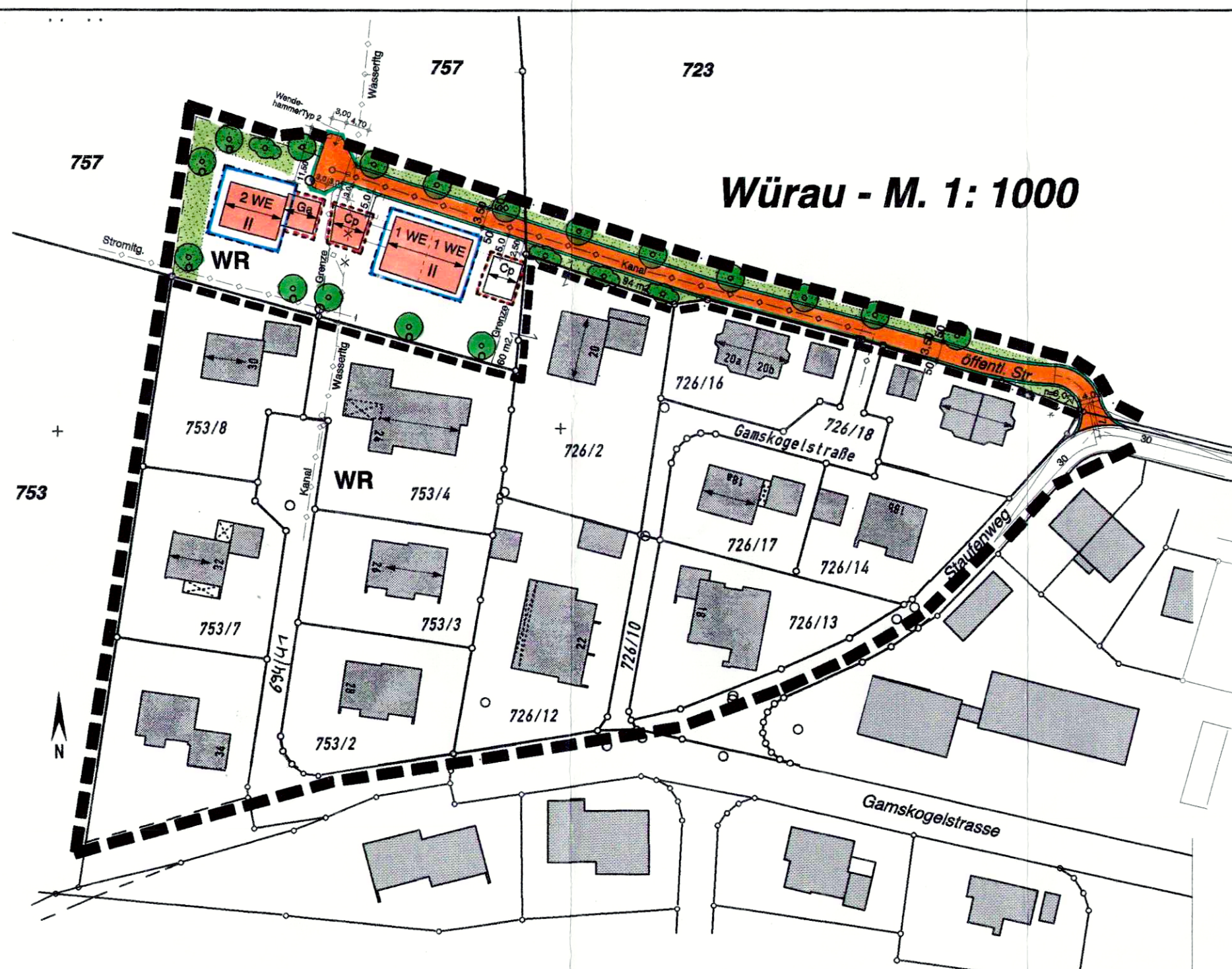
Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr. 757)



Kanal bzw. Wasserleitung, unterirdisch

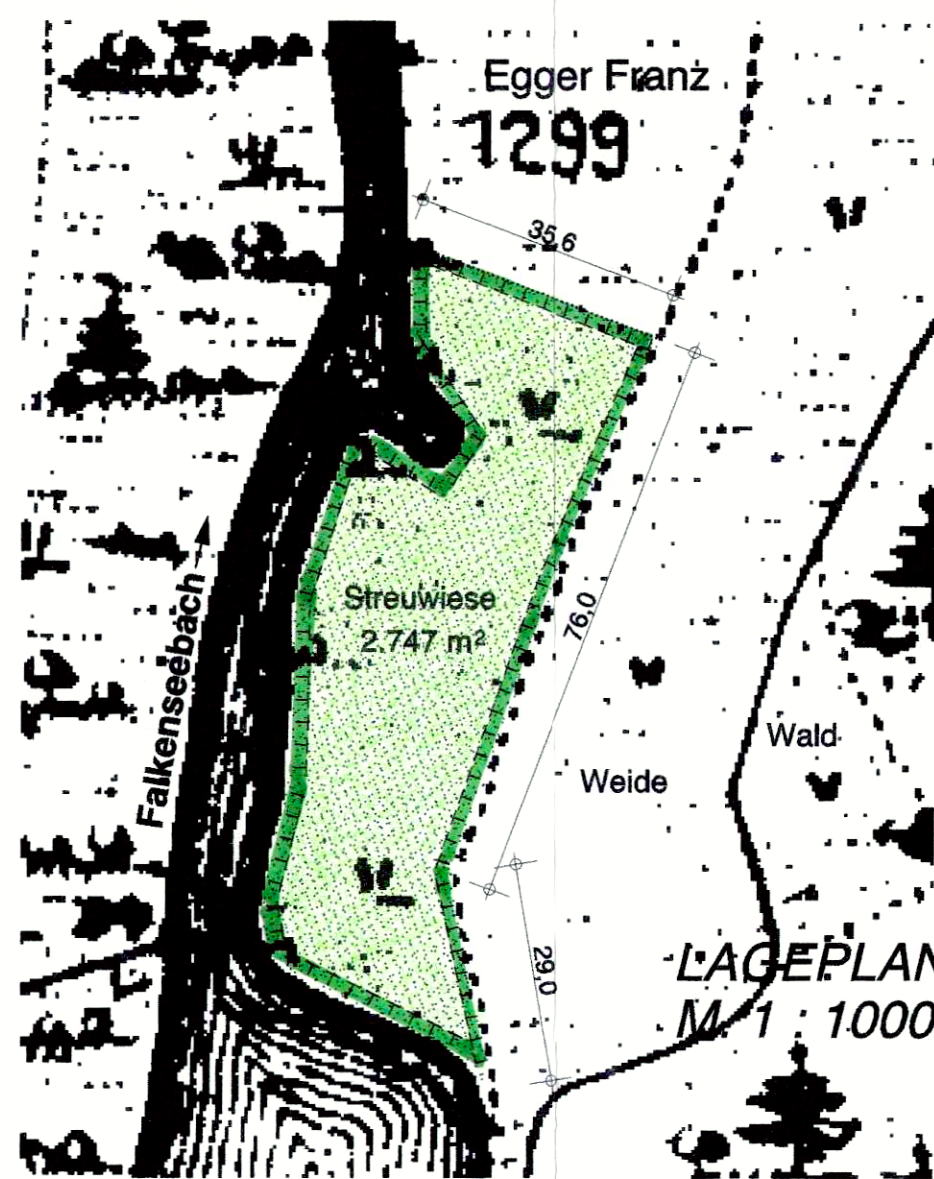


Würau - M. 1: 1000



Abt. 1
LAGEPLAN - M.1: 5000

Inzell, Naturschutzgebiet
am Falkensee,
Ausgleichsfläche auf Fl.Nr.
1299, Gemarkung Inzell.



C) Weitere Festsetzungen :

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**
Das Bauland innerhalb des Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes wird als " Reines Wohngebiet " (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :**
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird nach Geschosflächenzahl (GFZ) mit folgendem Höchstmaß festgesetzt : Westliches Grundstück Fl.Nr. 757/T (Einzelhaus) - GFZ = max. 0,30, östliches Grundstück Fl.Nr. 757/T (Doppelhaus) - GFZ = 0,35
- SEITLICHE WANDHÖHEN :**
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird festgesetzt für :
Das westliche Grundstück max. 5,10 m, für das östliche Grundstück 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.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE IM GELÄNDE :**
Die Gebäude-Höhenlage wird durch Anpassung an die besteh. Nachbarbebauung im Süden und durch die Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhenlage aller Gebäude ist nach genehmigter Straßenplanung vor Baubeginn im Gelände aufzustecken und durch die Gemeinde abzunehmen.
- DACHGESTALTUNG :**
Für alle Hauptgebäude u. Garagen sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Dachneigung der freistehenden Carports auf dem östlichen Grundstück (Doppelhaus) kann abweichend davon mit mind. 15 ° ausgeführt werden. Die Dachflächen sind mit naturroten Ziegel- oder Betonsteinplatten einzudecken. Der Mindest-Dachüberstand muß bei den Hauptgebäuden an der Traufe mind. 1,0 m, am Ortsgang mind. 1,50 m betragen.
- PKW - STELLPLÄTZE :**
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze. Die geplanten Garagenzufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- 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.
- WEITERE FESTSETZUNGEN :**
Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "WÜRAU" der Gemeinde Inzell in der letzten Fassung vom 17.04.1991.
- NATURSCHUTZ / GRÜNORDNUNG :**
Die naturfördernden Maßnahmen sind gemäß dem naturschutzfachlichen Teil der Erweiterung des Bebauungsplanes " Würau " auf dem Grundstück Fl.Nr. 1299 der Gemarkung Inzell durchzuführen. Hierzu wird auf die beiliegende naturschutzfachliche Erläuterung verwiesen.
Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z. B. Thuja, Scheinzypresse o. ä. zu pflanzen.
In den Bereichen der Ortsrandeingrünung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.
Die im Planfestgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evt. Abgang durch Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Verfahrensvermerke :

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Inzell, den

Hobmaier, 1. Bürgermeister

- Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluß des Gemeinderats vom die Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inzell, den

Hobmaier, 1. Bürgermeister

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

Inzell, den

Hobmaier, 1. Bürgermeister

D) Hinweise :

Durch die Bebauung wird die Verlegung der bestehenden öffentl. Wasserleitung erforderlich. Die Maßnahme ist über die Gemeinde abzuwickeln, die Kosten für die Verlegung sind vom Grundeigentümer bzw. vom Begünstigten zu übernehmen, die Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde zu sichern.

Die Erschließungsmaßnahmen zum Neubaugebiet wie Straße, Kanal, Wasserleitung, etc. müssen in Begleitung eines geeigneten Ing.-Büros in Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt werden. Auf Straßenflächen ist auf Verlangen der Gemeinde eine Asphaltdecke aufzubringen.

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen etc.) 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. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes wird das geforderte Sicherheitsmaß von 1,00 m gem. DIN 19663 beim ausgebauten Großwalsbach nicht erreicht. Ein Überschwemmungsrisiko der ausgewiesenen Flächen kann bei einem hundertjährigen Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorgenannten Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau der Gebäude geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung zu treffen.

Unterirdische Heizölbehälter sind gegen Aufschwimmen wirksam zu sichern.

Duldungsverpflichtung :
Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbuch eingetragen.

- 1992. Baugrubenabklärung 15.03. - 15.04.04
- öffentl. Auslegung 19.06. - 19.07.09

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN " WÜRAU " DER 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Inzell, den 16.02.2004,
geändert 18.05.2004

Planfertiger :

DIPLOM. ING. (FH) FRANZ KAMMEL
Architekt BDB
Adigasse 14
83334 Inzell
Tel. 08665 / 8819-0, Fax 9815-20

