



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- I ein Vollgeschoß zulässig
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- III drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Post
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Verkehrsgrünflächen
- Private Grünflächen zur Randeingrünung mit Erhaltung des Gehölzbestandes
- zu erhaltende, ortsbildprägende Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Garagen Nebengebäude Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
- Bauverbotsgrenze zur Bundesstraße 306
- Maßzahl in Metern (z.B. 20,0 m)
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Firstrichtung zwingend
- Baudenkmal

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. Nr. 47/4)

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Dorfgebiet (MD) im Sinne von § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,60.
Im übrigen ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Baugrenzen und die Anzahl der Vollgeschosse im Planfestgesetzt.
- 3. Dachform:** Satteldächer mit 18-25° Dachneigung. Für untergeordnete, eingeschobene Baukörper können ausnahmsweise Pultdächer mit max. 15° Neigung oder Flachdächer mit max. 3° Neigung zugelassen werden. Dachdeckung aus kleinformatigem Dachmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Bei Satteldächern Ortsgang mind. 1,40 m, Traufe mind. 1,00 m.
- 4. Seitliche Wandhöhe:**
Bei einem Vollgeschoß (I): max. 4,50 m.
bei zwei Vollgeschossen (II):
max. 6,50 m bei reiner Wohnnutzung,
max. 7,50 m bei gewerblicher oder gemischter Nutzung.
bei drei Vollgeschossen (III):
max. 8,75 m bei reiner Wohnnutzung,
max. 9,75 m bei gewerblicher oder gemischter Nutzung.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
- 5. Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.
- 6. Gebäudeform:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4 : 5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortstypischen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern zulässig.
- 7. Grünordnung:**
Die durch Planzeichen festgesetzten, bestehenden, ortsbildprägenden Einzelbäume und die Gehölzbestände (Bäume und Sträucher) auf den durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen an der Bundesstraße 306 sind im Bestand zu sichern und durch entsprechende Pflegemaßnahmen bzw. Nachpflanzungen bei ggf. krankheitsbedingtem Ausfall langfristig zu erhalten.
- 8. Immissionsschutz:**
Aufgrund des von der Bundesstraße 306 und von der Kreisstraße TS 40 (Traunsteiner Straße) ausgehenden Verkehrslärmes sind im Falle von Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten bzw. bei Nutzungsänderungen für im Sinne von DIN 4109 schutzwürdige Räume Schallschutzmaßnahmen in Form von grundrißorientierter Bauweise (1), großflächiger Abschirmung durch Wintergärten, Laubengänge etc. (2) oder durch Einbau von Schallschutzfenstern (3) vorzunehmen. Grundsätzlich ist die erstgenannte Maßnahme (1) anzuwenden, sollte diese nicht genügen oder aus anderen triftigen Gründen nicht möglich sein, so sind die Maßnahmen (2) und (3) je nach Erfordernis in der Reihenfolge oder gekoppelt vorzunehmen. Grundsätzlich ist die DIN 4109 zugrunde zu legen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Dachabwasser:** sollen nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden. Zur Einleitung von Dach- und Oberflächenwässern in den Untergrund sollen Versickerungsmöglichkeiten (z.B. Sickermulden, Sickerdohlen, Sickergruben o.ä.) auf den Grundstücksbereichen geschaffen werden.
- 2. Denkmalschutz:** Im Planfest wurden durch Planzeichen zwei Baudenkmäler an der Traunsteiner Straße festgesetzt. Auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 6 DSchG. für diese Baudenkmäler und ihren Nähebereich wird hingewiesen.
- 3. Überflutung:** Es wird darauf hingewiesen, daß bei Extremereignissen eine Überflutung durch den Großwaldbach nicht auszuschließen ist. Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen.

BEBAUUNGSPLAN ZENTRALE ORTSMITTE INZELL GEMEINDE INZELL



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

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13. Jan. 97 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Jan. 97 ortstypisch bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 5.5.98 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10. Juni 98 bis 10. Juli 98 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. Sept. 98 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20. 8. 98 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 7. Nov. 98 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortstypisch bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 9. Nov. 1998

(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Kraft gesetzt worden konnte.

Traunstein, den 25. Nov. 1998

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 15.11.1997
geändert: 05.05.1998/20.08.1998