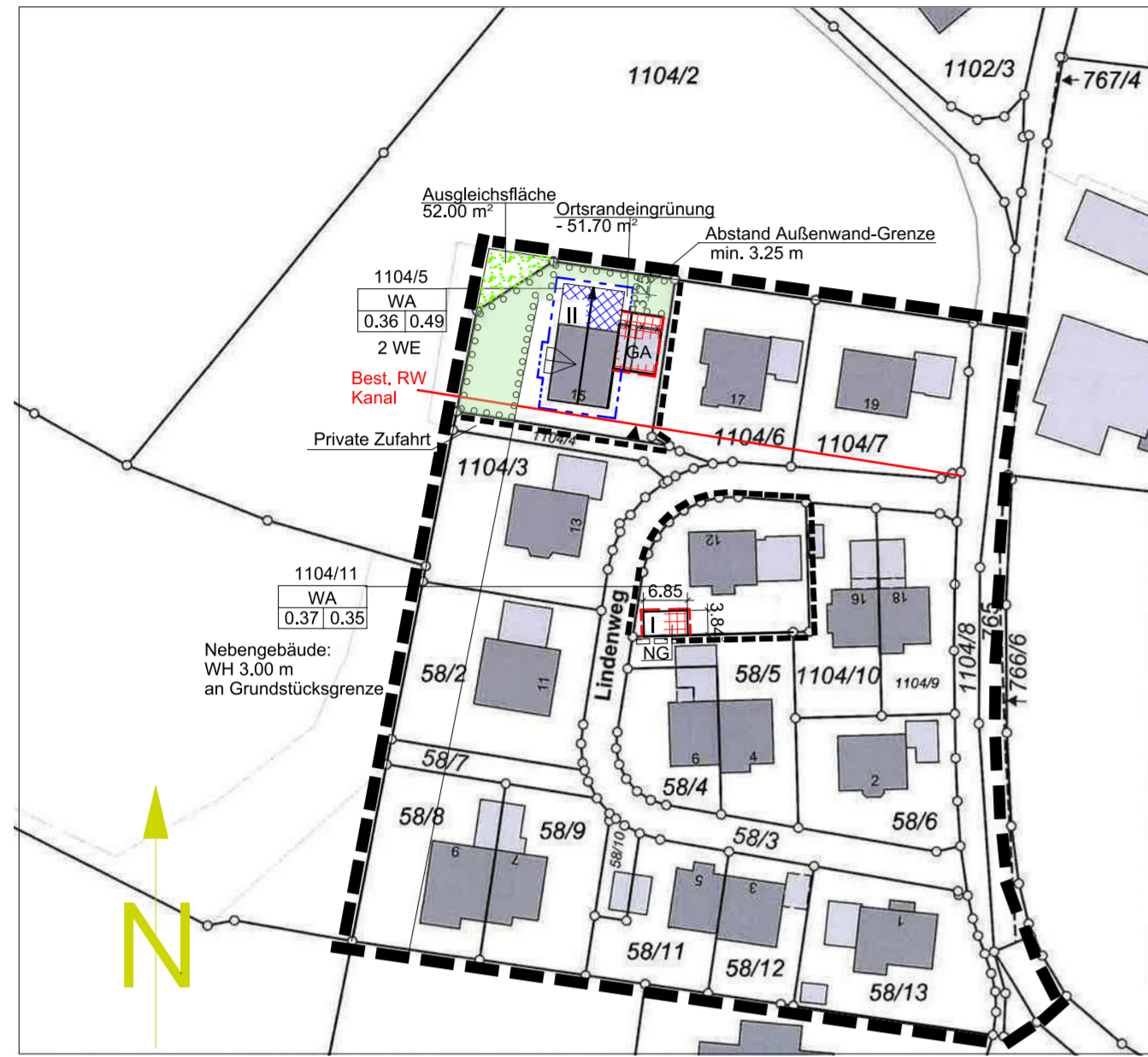


## 4. Änderung des Bebauungsplanes "nördliches Außerfeld" für die Flurstücke 1104/5 und 1104/11



Lageplan M = 1:1000

### A) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des Änderungsbereiches
	Baugrenze Hauptgebäude
	Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
2 WE	2 Wohneinheiten
WH 3.00 m	Wandhöhe z.B. 3.00 m
	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
WA 0.36   0.49	allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl   Geschossflächenzahl
	Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend
	Einfahrt
	Ortsrandeingrünung
	Ausgleichsfläche für Eingriff in die Ortsrandeingrünung
GA	Garage
NG	Nebengebäude

### B) Für die Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
WA	allgemeines Wohngebiet
1589/2	Flurstücksnummer z.B. 1104/5
	bestehende Gebäude
	bestehende Nebengebäude
	Vorschlag Wohngebäude
	Vorschlag Garagen, Nebengebäude
	bestehender Regenwasserkanal

### Verfahrensvermerke:

- Der Änderungsentwurf in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.  
Gemeinde Inzell, den .....  
.....(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gem.§4 BauGB in der Zeit vom ..... bis..... beteiligt.  
Gemeinde Inzell, den .....  
.....(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... beschlossen.  
Gemeinde Inzell, den .....  
..... (Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gem. §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Inzell zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam.  
Gemeinde Inzell, den .....  
.....(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)

### C) Weitere textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - Flurstück: 1104/5  
Im Änderungsbereich wird in dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet ein Anbau für eine 2. Wohneinheit festgesetzt, so dass ein Mehrgenerationenhaus verwirklicht werden kann. Die bestehende Garage wird abgebrochen, neu errichtet und um eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder erweitert.
  - Flurstück: 1104/11  
Im Änderungsbereich wird an der südlichen Grenze, im Garten, ein Gebäude für eine Außensauna errichtet. Der Abstand zum Lindenweg muss mindestens 1,00 m betragen.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Flurstück 1104/5  
Für diese Bauparzelle wird eine Geschossflächenzahl von 0,49 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird nach §16 der BauNV in der Fassung von 1990/ 2017 mit 0,36 festgesetzt. Es sind 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Flurstück: 1104/11  
Für das Saunagebäude wird eine Grundfläche von 27 m<sup>2</sup> festgelegt. Daraus ergibt sich für die Bauparzelle nach §16 BauNV in der Fassung von 1990/2017 eine Grundflächenzahl von 0,37. Die Geschossflächenzahl wird durch die Baumaßnahme nicht verändert, da es sich um ein Nebengebäude nach §14 BauNV handelt.
- seitliche Wandhöhe
  - Flurstück: 1104/5  
Der Anbau an das bestehende Wohnhaus muss profilgleich erfolgen, sodass die Firstlinie durchläuft.
  - Flurstück: 1104/11  
Das Maß der seitlichen Wandhöhe für den Neubau des Saunagebäudes beträgt max.3,00 m an der Grundstücksgrenze. Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.
- Dachgestaltung
  - Flurstück 1104/5  
Die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung des Anbaus müssen an das Bestandsgebäude angepasst werden.  
Für die Garage ist ein begrüntes Flachdach zugelassen.
  - Flurstück 1104/11  
Für das Saunagebäude gelten die im Bebauungsplan "nördliches Außerfeld" festgesetzten Bedingungen. Außerdem ist ein Puttdach mit einer Neigung von 10°- 15° zugelassen.
- Garagen und Stellplätze
  - Flurstück 1104/5  
Für jede Wohneinheit sind mindestens 1.5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.  
Das Maß der seitlichen Wandhöhe für den Neubau der Garage beträgt max. 3.00 m Als Wandhöhe gilt das Maß der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei einem Flachdach gilt als Oberkante der obere Abschluss der Attika.  
Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.
- Grünordnung
  - Flurstück 1104/5  
Um den Eingriff in die Ortsrandeingrünung zu kompensieren, ist dies im Norden zu erweitern.
- Des Weiteren gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördliches Außerfeld" in der Fassung von 1996 und den Änderungen 1-3.

### D) Hinweise

- Baumpflanzungen
  - Flurstück 1104/5  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
- Niederschlagswasser
 

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberzone anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemeinen Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung mittels Mulden-Rigolen einer Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen.

Wenn die Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei bestehen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreitV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanzen, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswassereintragsbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsfällen, Altstandorten ect. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.



Auszug aus dem Bayernatlas

## 4. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell "Nördliches Außerfeld" Flurstück: 1104/5 und 1104/11

Die Gemeinde Inzell erläßt gemäß § 2 Abs. 1, 9 u.10 des Baugesetzbuches, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) diese 4. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Art der Änderung:  
Flurstück 1104/5  
Anbau an ein bestehendes Wohngebäude,  
Abbruch und Wiederaufbau einer Garage

Flurstück 1104/11  
Errichtung eines Nebengebäudes für eine Außensauna

Inzell, 03.04.2024

Planfertiger: Dipl.-Ing. Elisabeth Karau, Architektin  
Kreuzfeldstr. 4  
83334 Inzell