

4. Änderung des Bebauungsplanes "nördliches Außerfeld" der Gemeinde Inzell



Für die Flurstücke 1104/5 und 1104/11

Begründung:

1. Anlass der Änderung:

Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "nördliches Außerfeld".

Die Art der baulichen Nutzung für die Änderungsbereiche wird, wie im Bebauungsplan definiert, als allgemeines Wohngebiet nach BauNV § 6 beibehalten.

Den Grundstückseigentümer der Flurstücksnummer 1104/5

Soll eine Nachverdichtung mittels einer 2. Wohneinheit durch Anbau an ihr bestehendes Wohnhaus, ermöglicht werden.

Die bestehende Garage soll durch einen Neubau sowie für Fahrradabstellplätze ersetzt werden.

Der Antragsteller und Grundstückseigentümer der Flurstücksnummer 1104/11 planen den Neubau eines Nebengebäudes für eine Außensauna.

2. Bereich der Bebauungsplanänderung:

2.1 Das Flurstück 1104/5 befindet sich am Rand des Bebauungsplangebietes und hat somit an zwei Grundstücksgrenzen die im Bebauungsplan definierte Ortsrandeingrünung sicher zu stellen. Im Norden und Westen grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Fl.Nr. 1104/2). Im Süden ist eine private Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge, um die Felder zu bewirtschaften. Im Osten grenzt die Bauparzelle an ein bebautes Nachbargrundstück.

2.2 Das Flurstück 1104/11 befindet sich im mittleren Bereich des Bebauungsplan-gebietes. Im Süden und im Westen grenzt es an den Lindenweg, im Osten an das bebaute Grundstück (Fl.Nr. 1104/10) und im Norden an das Grundstück (Fl.Nr. 58/5) und dessen Zufahrt. Die bestehende Nachbargarage hat einen Grenzabstand von 1.70 m.

3. Planerische Änderungen

3.1 Flurstück 1104/5

3.1.1 Maß der baulichen Nutzung

In dem geplanten Anbau an das bestehende Einfamilienhaus soll eine zweite Wohneinheit für die Familie des Sohnes entstehen, sodass Mehr- generationenwohnen möglich wird. Durch die Nachverdichtung ist die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzupassen.

Für die Parzelle 1104/5 wird die Geschossflächenzahl auf 0.49 festgesetzt und die Grundflächenzahl auf 0.36 (BauNV in der Fassung von 1990/2017 §16) erhöht.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan ist für das neue Garagen- gebäude auch ein Flachdach zugelassen. Das Flachdach ist zu begrünen.

3.1.1 Grünordnung

Da der erweiterte Baukörper in die Ortsrandeingrünung eingreift, verpflichten sich die Bauherren eine entsprechende Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1104/2 zu schaffen und diese in Absprache der unteren Naturschutzbehörde zu unterhalten.

3.2 Flurstück 1104/11

In dem geplanten Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 58/5 ist eine Außensauna vorgesehen. Auf einen Grenzabstand von 1.00 m, wie er im Bebauungsplan "nördliches Außerfeld" festgesetzt ist, kann verzichtet werden, da der Baukörper lediglich an die Zufahrt des Nachbar- grundstücks angrenzt.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl ist aufgrund der zusätzlichen Bebauung anzupassen. Die Grundflächenzahl wird mit 0.37 (BauNV in der Fassung von 1990/2017 §16) festgesetzt, die

Wandhöhe mit 3.00 m.

Abweichend vom bestehenden Bebauungsplan ist für das neue Nebengebäude auch ein Pultdach mit einer Neigung von 10° - 15° zugelassen.

4. Infrastruktur:

Eine Erweiterung der Infrastruktur ist nicht erforderlich.

Weitere öffentliche Belange sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Inzell, 03.04.2024

.....

Hans Egger,
Erster Bürgermeister

.....

Elisabeth Karau
Planfertigerin