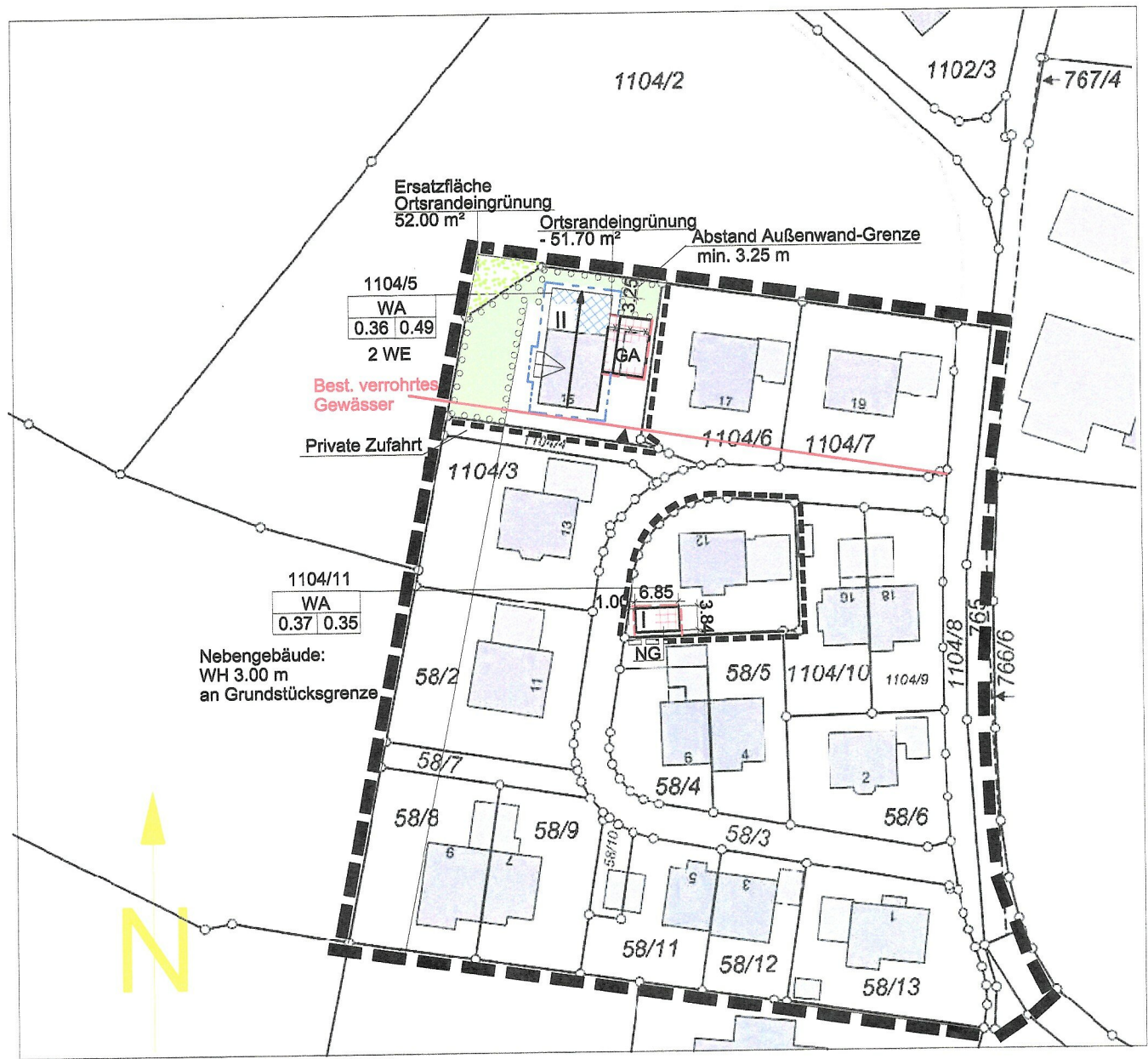


4. Änderung des Bebauungsplanes "nördliches Außerfeld" für die Flurstücke 1104/5 und 1104/11



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
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
WA 0.36 0.49	allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
← →	Firstrichtung für Hauptgebäude zwingend
▲	Einfahrt
■	Ortsrandeingrünung
■	Ersatzfläche Ortsrandeingrünung
GA	Garage
NG	Nebengebäude

B) Für die Hinweise

○	bestehende Grundstücksgrenze
WA	allgemeines Wohngebiet
1589/2	Flurstückennummer z.B. 1104/5
■	bestehende Gebäude
■	bestehende Nebengebäude
■	Vorschlag Wohngebäude
■	Vorschlag Garagen, Nebengebäude
---	verrohrtes Gewässer 3. Ordnung

Verfahrensvermerke:

- Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 3.4.24 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.5.24 bis 18.5.24 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
Gemeinde Inzell, den 18.5.24
(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 3.4.24 wurden die Träger öffentlicher Belange gem.§4 BauGB in der Zeit vom 15.5.24 bis 18.5.24 beteiligt.
Gemeinde Inzell, den 18.5.24
(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Die Gemeinde Inzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.6.24 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.5.24 beschlossen.
Gemeinde Inzell, den 18.5.24
(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)
- Der Beschluss der Bebauungsplanänderung wurde am 28.6.24 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 18.5.24
(Michael Lorenz, Erster Bürgermeister)

C) Weitere textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
1.1 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.
- 1.2 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. Die Sauna darf nicht mit einer Feuerungsstätte im klassischen Sinn betrieben werden. Das Gebäude darf keine Öffnungen zum südlichen Nachbargrundstück aufweisen. Es wird empfohlen zur Realisierung eines angemessenen Dachüberstandes etwas von der Grenze abzurücken.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 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.
- 2.2 Flurstück: 1104/11
Für das Saunagebäude wird eine Grundfläche von 27 m² 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.
3. seitliche Wandhöhe
3.1 Flurstück: 1104/5
Der Anbau an das bestehende Wohnhaus muss profilgleich erfolgen, sodass die Firstlinie durchläuft.
- 3.2 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.
4. Dachgestaltung
4.1 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.
- 4.2 Flurstück 1104/11
Für das Saunagebäude gelten die im Bebauungsplan "nördliches Außerfeld" festgesetzten Bedingungen. Außerdem ist ein Pultdach mit einer Neigung von 10° - 15° zugelassen.
5. Garagen und Stellplätze
5.1 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.
6. Grünordnung
6.1 Flurstück 1104/5
Um den Eingriff in die Ortsrandeingrünung zu kompensieren, ist eine Ersatzfläche im Norden und Westen mit guter und standortgerechter Eingrünung zu schaffen.
7. Oberflächengewässer
6.1 Flurstück 1104/5
Durch das Vorhabensgebiet verläuft ein Gewässer 3.Ordnung. Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob von diesem Gewässer eine Überschneidungsgefahr ausgeht.
8. Des Weiteren gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördliches Außerfeld" in der Fassung von 1998 und den Änderungen 1-3.

D) Hinweise

- Baumpflanzungen
1.1. 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 brüchliche Versickerung über eine belaste 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 m² und Fallrohre können vernachlässigt werden.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasseranordnungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Regenwassernutzung und für WC-Spülungen wird hingewiesen, die Errichtung einer Eigen Gewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwassernetz entstehen.
- Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanzen, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsstellen, 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.
- Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemission. Eventuell künftige Forderungen auf Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaustädteverband können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastung kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.



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, 12.06.2024

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

