

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN " AN DER BICHLSTRASSE " GEMEINDE INZELL

ZEICHENERKLÄRUNG :

A) Für die Festsetzungen :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Bebauungsgebietes
- Dorfgebiet
- Neubaugebiet, Zone "A1"
- Neubaugebiet, Zone "A2"
- Bestehendes Baugebiet, Zone "B"
- Bestehendes Baugebiet, Zone "C"
- Verkehrsfläche öffentlich
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und / oder Nebengebäude
- Garagen
- Einfahrt

- 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (z.B. 2 WE)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege - Pflanzung u. Pflege von Streuobstwiesen als Ausgleichsfläche, Art der Pflege siehe Begründung / Erläuterung zum Bebauungsplan. (Keine Düngung, keine gärtnerische Nutzung, Mahd 2-3x im Jahr, die Kompensationsflächen sind zu den Wohngrundstücken hin abzuzaunern.)
- private Grünfläche - besteh. Obstanger
- private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv. StU 16-18 cm
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Balthorn
Fagus sylvatica - Buche
Prunus avium - Esche
Quercus robur - Wildkirsche
Tilia cordata - Stieleiche
Tilia platyphyllos - Winterlinde
zu pflanzende Obstbaumhochstämme regionaler Sorten von Äpfeln, Birnen, Kirschen und Zwetschgen.

- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Sichtdreieck mit Maßzahl in Meter (z.B. 25 / 15 m).
- Firststrichung zwingend
- Maßzahl in Metern (z.B. 4,50 m)

B) Für die Hinweise :

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr. 218)
- bestehender Kanal - unterirdisch
- besteh. Hangkante
- bestehende Obstbäume



C) Weitere Festsetzungen :

Für den räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplanes :

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Bauland innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

C.1.) Für das Gebiet "Zone A1 u. A2" (Neubaugebiet) :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird nach Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (bebaubare Fläche der Wohngebäude) festgesetzt : Für die Zone A1 und A2 max. 140 qm, für das Doppelhaus in Zone A1 = max. 170 qm.
2. SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für den Gebäudetyp II festgesetzt : In Zone "A1" max. 6,40 m, in Zone "A2" max. 5,50 m. Als Wandhöhe gem. BayBO Art. 6, Abs. 3 gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Gelände- oberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Die 2 Gebäude in Zone "A2" werden mit untergeordnetem Querfirst nach Südwesten festgesetzt.
3. DACHGESTALTUNG :
Für alle Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) sind Satteldächer mit Dachneigungen von 18 - 22 ° festgesetzt. Die Eindeckung hat mit ziegelroten oder roten Platten zu erfolgen. Die Firststrichung muß über die längere Gebäudeseite verlaufen, wobei das Längenverhältnis von Trauf- zu Giebelseite mind. 5 zu 4 betragen muß. Giebel- und Traufüberstände sind am Hauptgebäude mit mind. 1,20 m, an Garagen- und Nebengebäuden mit mind. 1,00 m auszubilden.
4. GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBAUDE :
Freistehende, sowie mit dem Hauptgebäude zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sind in ihrer Bauart den Hauptgebäuden anzugleichen. Zwischen der Straßenverkehrsfläche und den Einfahrtstoren ist mind. ein Abstand von 5,00 m einzuhalten. Garagen und Nebengebäude sind im Baugebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5. PKW - STELLPLÄTZE :
Für jede neu gebaute Wohneinheit sind mind. 1,5 PKW - Stellplätze nachzuweisen, für ein Einfamilienhaus jedoch mind. 2 Stellplätze. Die geplanten Stellplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
6. FASSADENGESTALTUNG :
Die Fassaden sind in ortsüblicher Art zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
7. EINFRIEDUNGEN :
Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen für Naturschutzmaßnahmen im südöstlichen Bereich, die Hangfläche im westlichen Bereich und die privaten Grünflächen entlang der gesamten oberen Hangkante dürfen an den Außenseiten nicht eingefriedet bzw. eingezäunt werden.
Für die Einfriedung von privaten Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung gilt folgende Festsetzung : Einfriedungen dürfen, gemessen ab Oberkante Straße, nicht höher als 0,80 m sein. An den Straßenbereichen ohne Fußweg ist ein Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zulässig sind nur Holzzäune aus Hartholz oder Latten (senkrecht angeordnet) oder waagerechten Stangen- und Bretterzäune, besäumt oder unbesäumt. Die Zaunpfosten sind an der straßengewandten Seite anzuordnen. Grundstückseinfahrtstore sind mind. 5,0 m vom Straßenrand entfernt anzuordnen und müssen nach innen aufschlagen.
8. FREIHALTUNG VON SICHTFLÄCHEN (SICHTDREIECKE) :
Innerhalb von Sichtdreiecken sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über der Fahrbahnoberkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

C.2.) Für das Gebiet "Zone B" (bebautes Grundstück) :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird nach Geschößflächenzahl (GFZ) festgesetzt : Für die Zone "B" : GFZ = max. 0,60.
2. SEITLICHE WANDHÖHEN :
Das Maß der seitlichen Wandhöhe wird für das bestehende Gebäude mit max. 7,80 m festgesetzt. Als Wandhöhe gem. BayBO Art. 6, Abs. 3 gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Gelände- oberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In "Zone B" gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.1.) Nr. 4.-9.

C.3.) Für das Gebiet "Zone C" (bestehendes Baugebiet) :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG :
Maß der baulichen Nutzung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.
2. HINWEIS ZUR BESTEHENDEN BEBAUUNG :
Soweit durch die vorhandene Bebauung Festsetzungen des Punktes C.3.2. überschritten wurden, hat es damit sein Bewenden.
3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN :
In "Zone C" gelten auch die Festsetzungen der Punkte C.4.) Nr. 4.-9.

C.4.) Für alle Gebiete :

1. Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelgehölzen, z.B. Thuja, zu pflanzen.
2. Die im Planfestgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evtl. Abgang durch Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.
3. In den Bereichen der Ortsrandeingrünung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.

D) Hinweis für alle Bereiche :

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen usw.) 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. Aufgrund der vorgenannten Gefahren wird empfohlen, bei Planung und Bau der Gebäude geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Überflutung zu treffen.
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.

Verfahrensvermerke :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.11.00 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.01 bis 08.02.01 öffentlich ausgelegt.

Inzell, den 15.02.2001

Wimmer, 1. Bürgermeister

2. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.02.02 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.01 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 15.02.2002

Wimmer, 1. Bürgermeister

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 15.04.02 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 15.04.2002

Wimmer, 1. Bürgermeister

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN " AN DER BICHLSTRASSE ", 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 15.05.2000, geänd. 15.11.2000,
redaktionell berichtigt 08.03.2001,
geändert 25.10.2001.

Planfertiger :

DIPL.-ING. (FH) FRANZ KAMML
Architekt BDB
Adlgasser Straße 14
83334 Inzell
Tel. 08655 9815-0 Fax 9815-20

