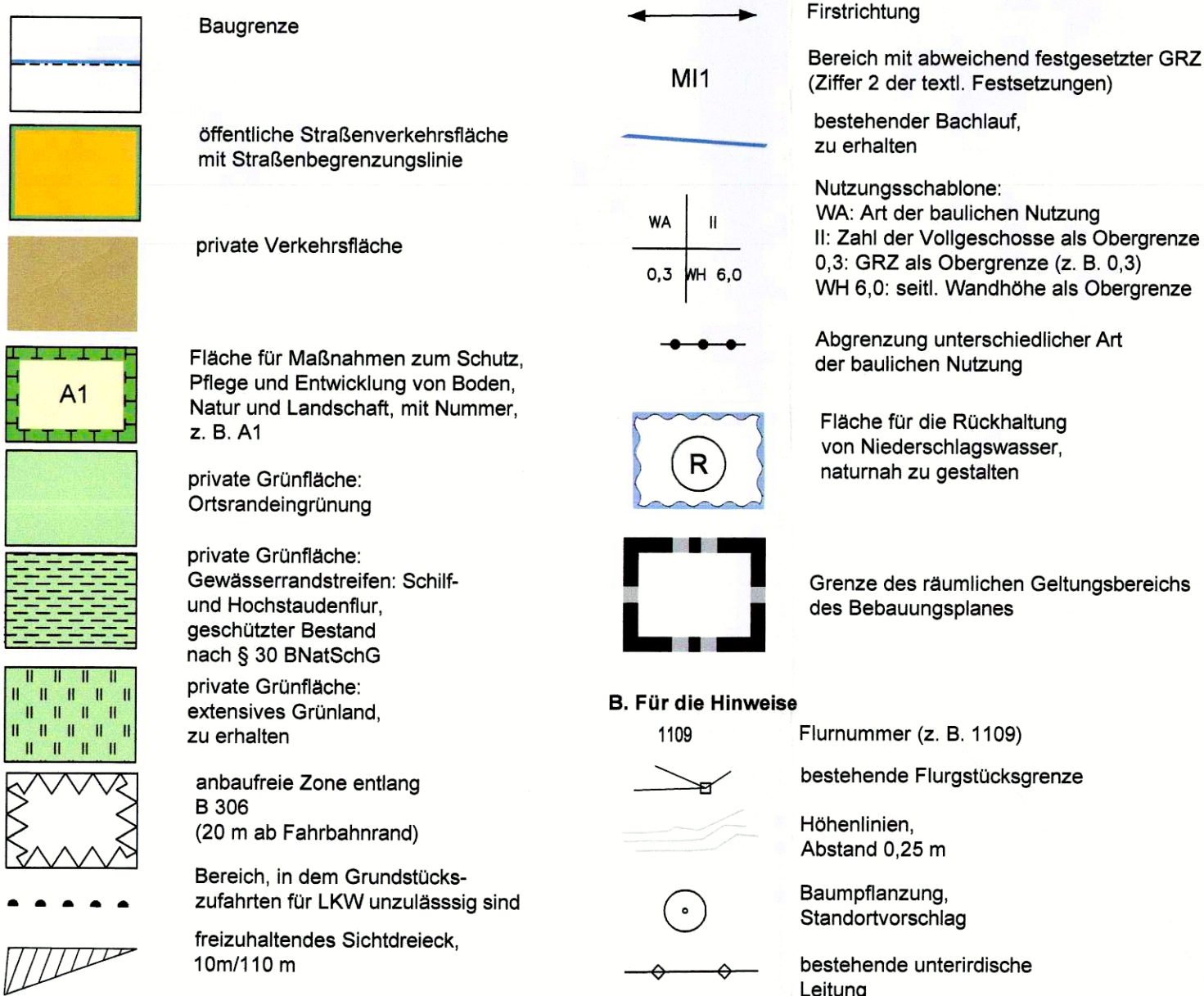


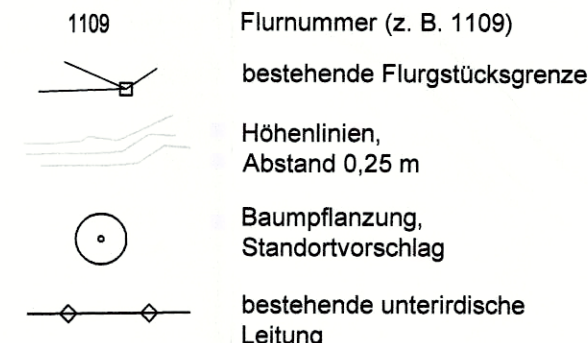


LEGENDE

A. Für die Festsetzungen



B. Für die Hinweise



Präambel

Die Gemeinde Inzell erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nm. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nm. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl: im MI höchstens 0,6, im WA höchstens 0,3. Im mit MI bezeichneten Bereich darf die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlage auf bis zu 1,0 überschritten werden.
- Geschößflächenzahl: im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,4, im Mischgebiet höchstens 0,6.
- max. 2 Vollgeschosse zulässig
- Mindestgrundstücksgröße: 500 m².
Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,50 m im Mischgebiet und mit höchstens 6,00 m im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe: unterer Bezugspunkt ist die im Beiplan zur Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes eingezeichnete Höhe der Erschließungsstraße. Hierbei ist diejenige Höhe im Beiplan maßgeblich, die der Mitte des Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, am nächsten liegt. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss darf max. 0,35 m über dieser Höhe liegen. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. Baugestaltung

3.1 Dächer:

Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für untergeordnete Verbindungsbauten ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig.
Dachneigung: Satteldächer 18-28 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
Dachdeckung: kleinformige Materialien. Farben: matte Rot- oder Rotbrauntöne. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blechdeckung zulässig.
negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

Dachüberstände:

Giebelseite 0,5 m-1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.
Garagen und Nebengebäude: Giebelseite 0,3 m - 1,0 m, Traufe 0,30 m - 1,0 m.
Quergiebel und Dachaufkaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachaufkaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig.
Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung: bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.
Breite des Quergiebels bzw. der Dachaufkaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Quergiebel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,6 m über diese hinausragen. Dachaufkaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.
Soweit eine Firsttrichtung festgesetzt ist, darf von dieser beiderseits um bis zu 5 Grad abgewichen werden.

3.2 Fassadenverkleidung: Die Fassaden der Gebäude sind in einer fächigen, ortstypischen Art zu verputzen oder mit einer unbehandelten oder durchsichtig lasierten Holzverschalung aus heimischen Nadelhölzern zu versehen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesezt zulässig.

3.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.

3.4 Die Abstandflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche nicht aufgeständert zulässig. Sie dürfen nicht über die Dachfläche ragen.

3.6 max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von min. 0,1 m einzuhalten. Mauern sind unzulässig.

3.7 Doppelhäuser sind profilig zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

4.1 Die seiti. Wandhöhe für Garagen beträgt max. 3,00 M. Unterer Bezugspunkt ist der in Ziffer 2 festgesetzte untere Bezugspunkt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 65 m².

4.2 Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

4.3 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m zurückzusetzen und dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4.4 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 M vorzusehen, dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

4.5 Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.

4.6 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergebaut werden, sind diese profilig zu errichten. Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.

4.7 Stellplätze sind auch innerhalb der festgesetzten anbaufreien Zone zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.

5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.3 Im Bereich der Ortsrandeigrünung ist je Grundstück eine ortstypische naturnahe Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) mit einer Mindestgröße von 60 qm anzulegen, die Mindestbreite der Hecke beträgt 3,0 m.

5.4 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.

5.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.6 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für die im Planstell festgesetzten Flächen A1 und A2 mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,38 ha Auflagen getroffen. Diese Flächen werden dem Eingriff zugeordnet. Die Fläche A1 ist als Biotopkomplex mit extensivem Grünland und Streuwiesenelementen zu entwickeln. Die auf der Fläche A2 bestehende Pfeifengrasswiese ist zu renaturieren. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.
Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

7. Artenschutz

7.1 Maßnahmen zur Kompensation

- Die Ausgleichsfläche A1 ist dauerhaft als Vorrangfläche für den Artenschutz zu sichern. Für die Ausgleichsfläche ist eine jährliche Mahd ab Mitte September durchzuführen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Ergänzend ist jeweils im 3. Standjahr der Ausgleichsfläche eine zusätzliche Frühmahd durchzuführen auf der Hälfte der Ausgleichsfläche. Die zweite Hälfte der Fläche ist im darauffolgenden Jahr zu mähen. Die Frühmahd beginnt mit dem Jahr 2019.
- Vermeidungsmaßnahme 01: Bauzeitenregelung Bodenabtrag:
Bodenabtrag im Bereich des extensiven Grünlandes mit Vorkommen des Wiesenknopfes ist nur ab Mitte Juni zulässig. Vor dem Bodenabtrag ist die Wiesenfläche ab Mitte Mai zu mähen. Der Eingriff in die Fläche durch Bodenabtrag kann nach erfolgreicher Ansaubung der Ausgleichsfläche mit dem Großen Wiesenknopf erfolgen (siehe CEF-Maßnahme).

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahme)

CEF-01: Aufbau von Wiesenknopfbeständen

- Vermehrung des Großen Wiesenknopfs durch gezielte Ausbringung autochthoner Pflanzen im Herbst 2017. Insgesamt sind 100 Pflanzen des Wiesenknopfes auszubringen. Die Ernte von Wiesenknopfbüten vor Ort ist im Herbst 2016 durchzuführen und das Saatgut entsprechend zu kultivieren.

Risikomanagement

- Die Entwicklung der Ausgleichsfläche und des Hellen-Wiesenknopfbäulings ist für die Dauer von 5 Jahren nach der Auspflanzung des Großen Wiesenknopfs jährlich zu dokumentieren. Die Ergebnisse des Monitorings sind in Form eines Berichts an die UNB weiter zu leiten. Bei ungünstiger Entwicklung der Ausgleichsfläche sind korrigierende Maßnahmen mit der UNB abzusprechen.

8. Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

Abstand zur Mittelnachse der B 306
unter 30 m erf. R_{w, res} = 45 dB
zwischen 30 m und 50 m erf. R_{w, res} = 40 dB
über 50 m erf. R_{w, res} = 35 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch eine geeignete Anordnung des Fensters beispielsweise in einer von der Bundesstraße abgewandten Fassade vor dem Fenster nachts ein Beurteilungspegel der Verkehrsgerauschemissionen von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

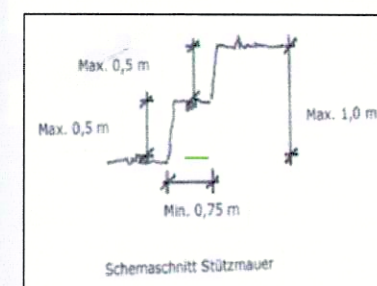
9. Geländeänderungen sind zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhenränge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind in Naturstein oder gestricheltem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sie sind ab einer Höhe von 0,5 m durch Versatz mit einer Mindesttiefe von 0,75 m zu gliedern.

10. Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen und Befanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

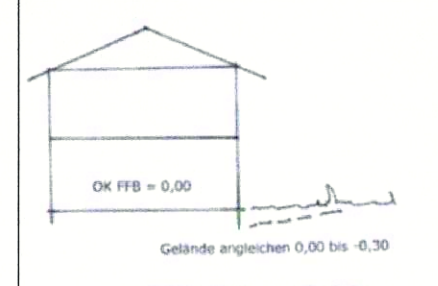
11. Die im Planstell festgesetzte Regenrückhaltefläche ist naturnah zu gestalten: eine technische Ausformung mit Regelprofilen ist unzulässig. Die Böschungen sind landschaftsgerecht mit wechselnden Böschungsneigungen > 1:1,5 auszubilden. Erforderliche technische Einbauten sind auf den Zulauf und Ablauf kleinflächig zu begrenzen. Die Böschungen sind naturnah als Hochstaudenflur auszubilden, dabei ist autochthones Saatgut zu verwenden.

HINWEISE

- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrteflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereingriffe vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NNFreiV) 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 mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstücks sind darzustellen.
- Es ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller wasserundurchlässig auszubilden.
- Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
- Als Ergänzung zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollte eine grundrissorientierte Bauweise geprüft werden (empfindliche Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer von der Schallquelle abgewandt).



Schematische Darstellung eines Stützmauern 1:250, Ziffer 9 textl. Festsetzungen



Schematische Darstellung eines Geländes 1:250, Ziffer 9 textl. Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

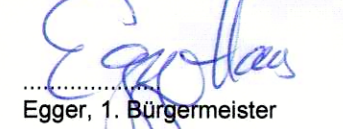
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 31.3.2016 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2016 bis 18.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 31.3.2016 während der Zeit vom 18.12.2016 bis 18.12.2016 beteiligt worden.

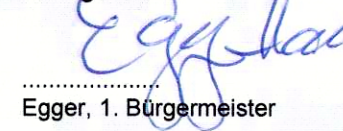
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.7.2016 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2016 bis 18.12.2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 27.7.2016 während der Zeit vom 18.12.2016 bis 18.12.2016 beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.11.2016 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2016 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 29.11.2016  Egger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 29.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den 29.11.2016  Egger, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "BIRKENWEG NORD" GEMEINDE INZELL LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

 **PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GMBH**

**PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GMBH**
AUßERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

13051 H-Projekte Stadtcad/Birkenweg Inzell/Planung/BP Birkenweg DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubec, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 14.11.2016

NORD