



**Gemeinde Inzell,
Bebauungsplan „Am Kurpark“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Festsetzungen durch Text / Hinweise durch Text

14.06.2024

Gliederung des Bebauungsplanes:

Präambel

A. Planzeichnung

B. Festsetzungen durch Planzeichen

C. Hinweise durch Planzeichen

D. Festsetzungen durch Text

E. Hinweise durch Text

F. Verfahrensvermerke

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- 2.2.2 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut ist mit 6,5 m festgesetzt.
- Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschoßes in Metern ü. NHN. Die Höhenlage ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2.3 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude darf für Quergiebel um 1,0 m überschritten werden.
- 2.2.4 Die höchstzulässige Wandhöhe darf bei Garagen, Carports und Nebenanlagen 3,0 m nicht überschreiten. Der zugehörige untere Bezugspunkt liegt bei 693,4 m ü. NN.

3 Bauweise

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4 Maximale Anzahl von Wohnungen

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Abstandsflächen

Die gesetzliche Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe von 0,4 H, mind. 3 m wird angeordnet.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit tragfähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.
- 7.2 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 50 cm zu überdecken.

8 Wasserwirtschaft

Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

9 Grünordnung

- 9.1 Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen.

- 9.2 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 9.3 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen.
- Baumarten:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Straucharten:
Echte Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Gebirgsrose (*Rosa pendulina*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Obstsorten:
Obstsorten sind mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege am Landratsamt Traunstein abzustimmen.
- 9.4 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:
- Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
- Als Sträucher sind Gehölze der Größe 60 - 100 cm zu verwenden.
- 9.5 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Eingrünung:
Die Eingrünung ist zu 80 % mit einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung gemäß der Pflanzliste in 9.3 zu versehen. 30 % der zu pflanzenden Gehölze sind als Bäume auszuführen.
- 9.6 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

10 Artenschutz

- 10.1 Fällungen dürfen nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden.
- 10.2 Beleuchtung
- 10.2.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.
- 10.2.2 Leuchtgehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

- 10.2.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.
- 10.2.4 Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung muss ab 23 Uhr abgeschaltet werden.

11 Örtliche Bauvorschrift

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dächer und Dachaufbauten

11.1.1.1 Für Hauptanlagen sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° - 28° zulässig. Der First muss mittig in der Dachfläche liegen. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen/-gebäude und Gebäudeanbauten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

11.1.1.2 Der Dachüberstand von Hauptanlagen muss auf der Giebelseite mind. 0,5 m und auf der Traufseite mind. 0,6 m betragen.

11.1.1.3 Die Dacheindeckung muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in matt roter oder matt rotbrauner Farbe erfolgen. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blecheindeckung in rotbrauner oder mittelbrauner Farbe zulässig.

11.1.1.4 Quergiebel bzw. Dachauffaltungen sind bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 21° zulässig, wenn die Breite nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand beträgt. Je Gebäude ist nur ein Quergiebel bzw. Dachauffaltung zulässig. Sie sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 m aus der Mitte ist zulässig. Der First muss senkrecht auf den Hauptfirst stehen. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung darf bis zu 5° größer als die des Hauptdaches sein. Quergiebel dürfen maximal 0,6 m über die Traufe hinausragen; Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln. Der Quergiebel muss mind. 30 cm unter dem First des Hauptgiebels liegen.

11.1.1.5 Negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

11.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

11.2 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen. Farbanstriche sind weiß oder in hellen Tönen zu halten. Verkleidungen mit Holz aus heimischen Nadelhölzern sind zulässig und müssen entweder naturbelassen oder durchsichtig lasiert werden.

11.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,0 m vorzusehen, dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet. Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergeliegt werden, sind diese profilgleich zu errichten.

11.4 Es gelten die Festsetzungen der Satzung über die Einfriedungen in der Gemeinde Inzell (Einfriedungssatzung) vom 10.11.2011.

11.4.1 Abweichend davon gilt:

- Einfriedungen dürfen nur in Form von (geschnittenen oder freiwachsenden) Hecken, als Holzzäune oder schmiedeeiserne Zäune ausgeführt werden. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nicht zulässig.
- Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig.

- Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von mind. 0,15 m einzuhalten.
- 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.

12 Ausgleich gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

- 12.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 767/2 ((T)), Gemarkung Inzell mit einer Fläche von insgesamt 400 m². Die naturschutzfachliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl. Nr. 767/2 ((T)), Gemarkung Inzell wird mit dem Entwicklungsziel „Mesophile Gebüsche/ Heckenstrukturen mit eingestreuten Wildobstbäumen und bienenfreundlichen Sträuchern“ festgesetzt.
- 12.2 Als Entwicklungsziel wird „Mesophile Gebüsche/ Heckenstrukturen mit eingestreuten Wildobstbäumen und bienenfreundlichen Sträuchern“ festgesetzt.
- 12.3 Herstellung der Fläche:
Auffräsen des Grünlandes, Pflanzen der Bäume und Sträucher (Arten und Pflanzqualität siehe Festsetzung 8.3 und 8.4), Angießen und Sicherung der Gehölze vor Verbiss durch Anbringen einer Kunststoffmanschette.
- 12.4 Die Ausgleichsfläche ist 1 x jährlich händisch mit dem Freischneider zu mähen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- 12.5 Die Ausgleichsfläche ist über eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zu sichern.

E. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

2 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Für die Beseitigung sind die Vorgaben der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - (NWFreiV)) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde (Wasserrecht des Landratsamtes Traunstein) mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Bei einer Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig und eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteil mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Die Entwässerungsplanung wird nach der Bauleitplanung erstellt und ist Teil der einzelnen Baugenehmigung und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen gegen Überflutung sind im jeweiligen Bauantrag zu prüfen und nachzuweisen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. der Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und des Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger führt. Es wird empfohlen §37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

3 Grundwasser

Öltanks usw. sind gegen Auftrieb zu sichern. Für das Planungsgebiet sind in eigener Zuständigkeit die Grundwasserverhältnisse zu erkunden. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

4 Wasserversorgung

Es gelten die Festsetzungen der Satzung für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Inzell (WAS) vom 27.10.2020.

5 Abwasser

Es gelten die Festsetzungen der 1. Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Inzell (Entwässerungssatzung – EWS) vom 09.04.2019.

6 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

7 Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Vorsorgender Bodenschutz

Der Oberboden, sofern vorhanden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, zu lagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Eine Vermischung von Humushorizont und Unterboden ist auszuschließen.

Die Böden bereits verdichteter Flächen und von im Rahmen des Baubetriebes beanspruchter Flächen sind tiefgründig zu lockern, soweit diese für eine Begrünungsmaßnahme vorgesehen sind. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen. Die Einhaltung der DIN 19639 zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist zu beachten.

9 Baumpflanzungen

Für Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

10 Artenschutz

Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen, sollten als Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Die Anwendung des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012) wird empfohlen.

11 Im Hinblick auf die Nutzung alternativer Energiegewinnungsanlagen sind die rechtlichen Grundlagen zur Energieeinsparung (wie EEG, EnEV, EEWärmeG) einzuhalten.

12 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Siegsdorf während der allgemeinen Dienststunden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

Übersee, den 14.06.2024



Dipl.-Ing. Wolf Steinert
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner