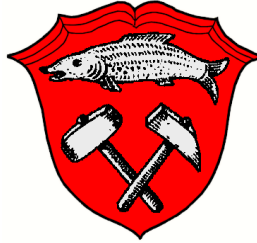


GEMEINDE INZELL



4. Änderung des Bebauungsplanes 'Baugebiet Gschwall Nord'

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Stand: 05. März 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Inzell
Rathausplatz 5
83334 Inzell

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Eva Weber Dipl. - Ing. - FH- Architektin
Architektur- und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118
D - 83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Änderungsplanung	3
2	Flächennutzungsplan	3
3	Beschreibung des Geltungsbereiches vor der Änderung	3
3.1	Bereich im Norden	3
3.2	Bereich im Südosten	3
4	Planung	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen	4
4.2	Baustruktur	5
4.3	Bauliche Gestaltung	5
4.4	Bauordnende Maßnahmen	6
4.5	Grünordnerische Maßnahmen	6
5	Erschließung	6
6	Immissionsschutz	7
7	Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen	12

Anhang:

- Gehölzartenliste
- B-Plan "Gschwall-Nord" 4. Änderung / Beispiel Parz. 42 u.43
 - Erdgeschoss-Grundriss
 - Schemaschnitt

1 Ziel und Zweck der 4. Änderungsplanung

Der Gemeinde Inzell war bei Ausweisung des Baugebietes ‚Gschwall Nord‘ daran gelegen, die Grundstücke dem erwarteten Bedarf entsprechend anzubieten zu können.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken aus den Reihen der einheimischen Bevölkerung zum Bau eines später erweiterbaren Einfamilienhauses als Einzel- oder Doppelhaus konnte mit den angebotenen Parzellen nicht gedeckt werden, sondern hält weiter an. Jedoch besteht auch vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes kein Interesse an den weniger flexiblen Dreispännern im nördlichen Baugebiet und am Mischgebiets-Grundstück Parzelle 43, das wegen der exponierten Hanglage schwieriger zu bebauen ist.

Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, die Aufteilung dieser Bereiche entsprechend dem derzeitigen Wohnraum- bzw. Grundstücksbedarf anzupassen. In diesem Zusammenhang soll auf einem Teilbereich der Parzelle 43 im Südosten ein gemeindliches Mietwohnhaus für dringend benötigte Sozialwohnungen entstehen.

2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Inzell hatte bereits im Vorgriff der Neuaufrstellung des Bebauungsplanes „Gschwall Nord“ die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen, welche für die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit behält.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches vor der Änderung

Der Geltungsbereich für die 4. Änderung umfasst zwei eigenständige Bereiche: Der Bereich im Norden beinhaltet die bisherigen Parzellen 12b bis 17 mit einer Teilfläche aus Parzelle 12a sowie dem vorgelagerten straßenbegleitenden Grünstreifen. Der Bereich im Südosten beinhaltet die ursprüngliche Parz. 43 (die nun in Parz. 42 und 43 aufgeteilt wird) sowie eine Teilfläche aus dem Nachbargrundstück Parz. 44, den Zufahrtbereich und eine Teilfläche der vorgelagerten Grünfläche im Osten.

Die Erschließung für das Baugebiet „Gschwall Nord“ ist abgeschlossen, so dass vorhandene Hauschlüsse, Lampenstandorte u.dgl. bei der Änderungsplanung in jedem Falle zu berücksichtigen sind.

3.1 Bereich im Norden

Im gültigen Bebauungsplan ist hier ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Dreispännern und südlich vorgelagerten Flachdach-Carports entlang der Erschließungsstraße festgesetzt. Zwischen den Grundstücken und der Straße liegt eine Grünfläche zur Rigolen-Versickerung für das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Gelände steigt von der Straße her zunächst flach, dann steil nach Norden zur Ausgleichsfläche hin um insgesamt rd. 4 - 5 m an.

3.2 Bereich im Südosten

Parzelle 43 ist im Ursprungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Das Gelände fällt hier von der Erschließungsstraße her relativ gleichmäßig um ca. 4,50 m nach Osten hin ab und geht dann in die steile Böschung zur Bundesstraße hinunter über.

Von der Bundesstraße (mit Linksabbiegespur zum Mitterweg) her wirken Verkehrslärmimmissionen von Norden und Osten auf die Parzelle, wobei allerdings mit der ursprünglich vorgeschlagenen Gebäudestellung hier sogar der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet auf den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen im Südwesten flächendeckend eingehalten werden kann.

Bisher waren für Parzelle 43 eine hangseitige Wandhöhe von max. 6,50 m (bei max. 406,20 m ü.NN) sowie eine talseitige Wandhöhe von max. 4,50 m (bei max. 402,50 m ü.NN) festgesetzt. Damit war gesichert, dass sich auch ein sehr langes lärmabschirmendes Gebäude, welches direkt an der nordöstlichen Baugrenze errichtet werden könnte, noch maßvoll in das abfallende Gelände einfügt.

Zwischen Parzelle 43 und 44 war im Ursprungsplan ein Verlauf der Grundstücks- und Baugrenzen mit ca. 3 m breiter Stichstraße und Straßengrünfläche bis zur nördlichen Hangkante geplant. Diese Grundstücksaufteilung wurde jedoch nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen abgeändert, so dass die öffentliche Zufahrt nun vollkommen auf einer Teilfläche der Fl.Nr.1655/103 (Parzelle 43) zu liegen kommt

4 Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

In der Änderungsplanung soll die Art der baulichen Nutzung beibehalten werden.

Für den **nördlichen Bereich** ist mit der Wohnbebauung weiterhin das festgesetzte **Allgemeine Wohngebiet** durch die tatsächliche Nutzung begründet.

Der **südöstliche Bereich** auf Parzelle 42 und 43 soll entsprechend dem Ursprungs-Bebauungsplan und gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan weiterhin **Mischgebiet** bleiben, in welchem Wohnen ohne weitere Einschränkungen möglich ist. Auch wenn das Mischgebiet vom Charakter her auf eine Mischung von Wohnen und Gewerbe ausgerichtet ist, bedeutet das nicht, dass beide Nutzungen zwingend hälftig vertreten sein müssen. Ein gewisser Pendelausschlag zugunsten der einen oder anderen Nutzung ist mit dem Mischcharakter durchaus noch vereinbar (vgl. Kommentar zur BauNVO, Rixner-Biedermann-Stegner). Die bisher vorhandene Wohnbebauung auf Parzelle 44 und 45, sowie eine geplante Wohnbebauung auf Parzelle 42 und 43 entsprechen demnach noch dem Gebietscharakter.

Grundflächenzahlen (GRZ) und **Geschoßflächenzahlen (GFZ)** bleiben unverändert.

Die **Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen** sind entsprechend der Ziele zur Änderungsplanung bemessen, lassen aber auch, soweit als möglich, genügend Freiraum für kleinere Anbauten oder individuelle Platzierung von Garagen und Nebenanlagen. Eine Teilfläche der Parzelle 44 wird in den Geltungsbereich mitaufgenommen, da zwischen Parz. 43 und 44 ursprünglich ein anderer Verlauf von Grundstücks- und Baugrenze geplant war. Der tatsächliche Grenzverlauf mit entsprechender Baugrenze wird im Zuge der Änderungsplanung mit berücksichtigt.

Bis auf die Änderung der Hausgruppen in Doppelhäuser wird weiterhin auf eine Bebauung mit Einzelhäusern in Form von Haupt- und Nebengebäuden Wert gelegt. Die gewünschte

offene **Bauweise** muss nicht separat festgesetzt werden, da mit den Baugrenzen einschl. Umgrenzungen von Flächen für Garagen Gebäude über 50 m Länge nicht möglich sind.

Die max. zul. **Anzahl der Vollgeschosse** und die **zulässigen Wandhöhen** bleiben bis auf Parzelle 43 unverändert. Da auf Parzelle 43 ein kommunales Gebäude (für dringend benötigte Sozialwohnungen) mit östlicher Giebelseite in zweigeschossiger Ansicht entstehen soll, weist die **Wandhöhe** hier statt der ursprünglich festgesetzten hangseitigen Höhe von max. 4,50 m nun eine hangseitige Höhe von 6,75 m auf. Von der Bundesstraße her aus Inzell kommend ist zwar die direkte Sicht auf diese Fassade bereits durch vorhandenen und geplanten Baumbestand stark eingeschränkt, dennoch muss dieser Wandseite für eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Hang besondere gestalterische Bedeutung beigemessen werden (→ siehe Nr. 4.3).

Die max. zulässigen Höhen von OK Außenwand, bezogen auf NN, werden dem Geländeverlauf auf den neuen Parzellen angepasst. Somit bleibt die dem Hangverlauf folgende Dachlandschaft erhalten.

4.2 Baustruktur

Ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Ursprungs-Planung war eine Struktur, welche den alten gewachsenen Bereich im Norden des Weilers Gschwall mit seinen Höfen aufgreift. Diese Struktur soll für den **nördlichen Bereich** im Wesentlichen durch größere Gebäude beibehalten werden. Die beiden Hausgruppen werden unterteilt in drei Doppelhäuser, deren Firstrichtung sich weiterhin entlang der nördlichen Grundstücksgrenze orientiert. Durch die neue Aufteilung entsteht ein zusätzliches Einzelhaus im Nordosten als Übergang zum bestehenden Einzelhaus der Parzelle 17a.

Die Garagengebäude entlang der Erschließungsstraße bleiben als Straßen begleitende Bebauung bestehen, jedoch sind diese nun abgerückt, so dass geschlossene Garagen von der Straße her mit entsprechendem Vorplatz zugänglich sind. Dies ermöglicht eine eindeutige Aufteilung der Grundstücke ohne zusätzliche Gemeinschaftsflächen, welche zu nachbarschaftlichen Konflikten führen könnten.

Parzelle 43 war ursprünglich als Abrundung des Mischgebietes im Südosten mit einem Vorschlag für ein lärmabschirmendes Gebäude geplant. Mit der Änderung in zwei Grundstücke soll nun jedoch Bezug zu den südlich anschließenden giebelständigen Gebäuden hergestellt werden.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen aus dem Ursprungsplan und den bisherigen drei Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Gebäudeform, Dachform und Eindeckung, aneinander gereihte Gebäude und Geländemodellierung bleiben weitgehend unverändert.

Für die Garagengebäude im nördlichen Bereich und für Parzelle 43 werden Änderungen erforderlich:

Da bereits eine Befreiung vom zwingend festgesetzten Flachdach auf Parzelle 12a erteilt ist, wird diese Festsetzung für alle **Garagen entlang** der Erschließungsstraße an **Parz. 12 bis 17** aufgehoben. Hier sind künftig nur Satteldächer gemäß den Gestaltungsvorschriften für ein aufeinander abgestimmtes Straßenbild zulässig.

Die zweigeschossige Giebelfassade des Hauptgebäudes der Parzelle 43 an der Ostseite muss sich in das Landschaftsbild verträglich einfügen (siehe Nr. 4.1). Deshalb soll diese Wandseite eine Holzfassade in landschaftstypischer Form ohne zusätzliche Farbgebung über mindestens dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss aufweisen, da eine helle ungegliederte Wand hier besonders ungünstig in Erscheinung treten würde.

4.4 Bauordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde. Eine Umlegung nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung aus dem Ursprungsplan müssen in der Änderungsplanung fortgeführt werden und bleiben für den Geltungsbereich Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den nördlichen Bereich ergeben sich dabei keine weiteren zusätzlichen Maßnahmen.

Im südöstlichen Bereich soll besonders für Parzelle 43 eine wirkungsvollere Eingrünung erfolgen, da die nun höhere Ostfassade weiter aus dem Hang heraustritt. Hier soll eine zusätzliche Strauchpflanzung auf der vorgelagerten Grünfläche am Hang die Sicht von der Bundesstraße her einschränken. Durch die stufenweise, bereits vorhandene und geplante Begrünung des Hanges wird das Landschaftsbild nicht unangemessen beeinträchtigt. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist eine Teilfläche aus der vorhandenen vorgelagerten Grünfläche in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Zusätzliche Obstbaumpflanzungen auf Parzelle 42 schaffen einen halboffenen weichen Übergang zur freien Landschaft

5 **Erschließung**

Die Erschließung für das Baugebiet „Gschwall Nord“ ist bereits weitgehend fertiggestellt.

Durch die Änderung werden nun die Zufahrten zu den Grundstücken **im nördlichen Bereich** berührt. Bisher waren wenige Zufahrten über den anliegenden Grünstreifen geplant, der überwiegend zur Versickerung und als zusätzliche Pkw- Parkfläche diente. Künftig soll jedes Grundstück der Parzellen 12b-17 direkt von der Straße aus zugänglich werden (siehe Nr. 4.2), wobei die Rigolen-Versickerung nicht beeinträchtigt werden darf.

Da oftmals Carports später durch Tore verschlossen werden und dann in der Realität keine Stellfläche vor den Garagen mehr vorhanden sind, wurden hier die Garagen soweit in das Grundstück hineinversetzt, dass zusammen mit dem Grünstreifen eine Tiefe von 5 m möglich wird. Aus diesem Grund darf die Tiefe dieser Grünstreifen künftig in Absprache mit der Gemeinde befestigt und für die notwendige Stellfläche vor geschlossenen Garagen mit angerechnet werden. Die Art der Befestigung darf dabei den von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) geforderten Mindestwert für wasserdurchlässige Befestigungen nicht unterschreiten, um weiterhin die ordnungsgemäße Regenwasserversickerung durch die vorhandenen Rigolen gewährleisten zu können.

Im **südöstlichen Bereich** waren ursprünglich eine Zufahrt und ein weiterführender befahrbarer Grünstreifen bis zur nördlichen Hangkante zwischen Parzelle 43 und 44 geplant.

Diese Zufahrt wurde bereits im Rahmen der Erschließung erstellt. Durch die nachträgliche Änderung des Grenzverlaufes kommt die Zufahrt nun vollständig auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 1655/103 zu liegen. Für die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich dieser Zufahrt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass die auch die Erschließung für Parzelle 42 rechtlich gesichert ist.

Im Bereich aller geplanten Zufahrten sind die Hausanschluss-Schächte zur Abwasser-versorgung sowie alle sonstige Leitungen zur Versorgung bereits überwiegend auf den betreffenden Grundstücken selbst vorhanden. In denjenigen Bereichen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen auf einem Nachbargrundstück zu liegen kommen, müssen daher mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden. Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen und Schächte) sowie Lampenstandorte sind im Planteil der Bebauungsplanänderung als Hinweis dargestellt.

Alle weiteren Festsetzungen aus der Ursprungsplanung „Gschwall Nord“ hinsichtlich Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser und kommunaler Abfallwirtschaft gelten in der Änderungsplanung fort.

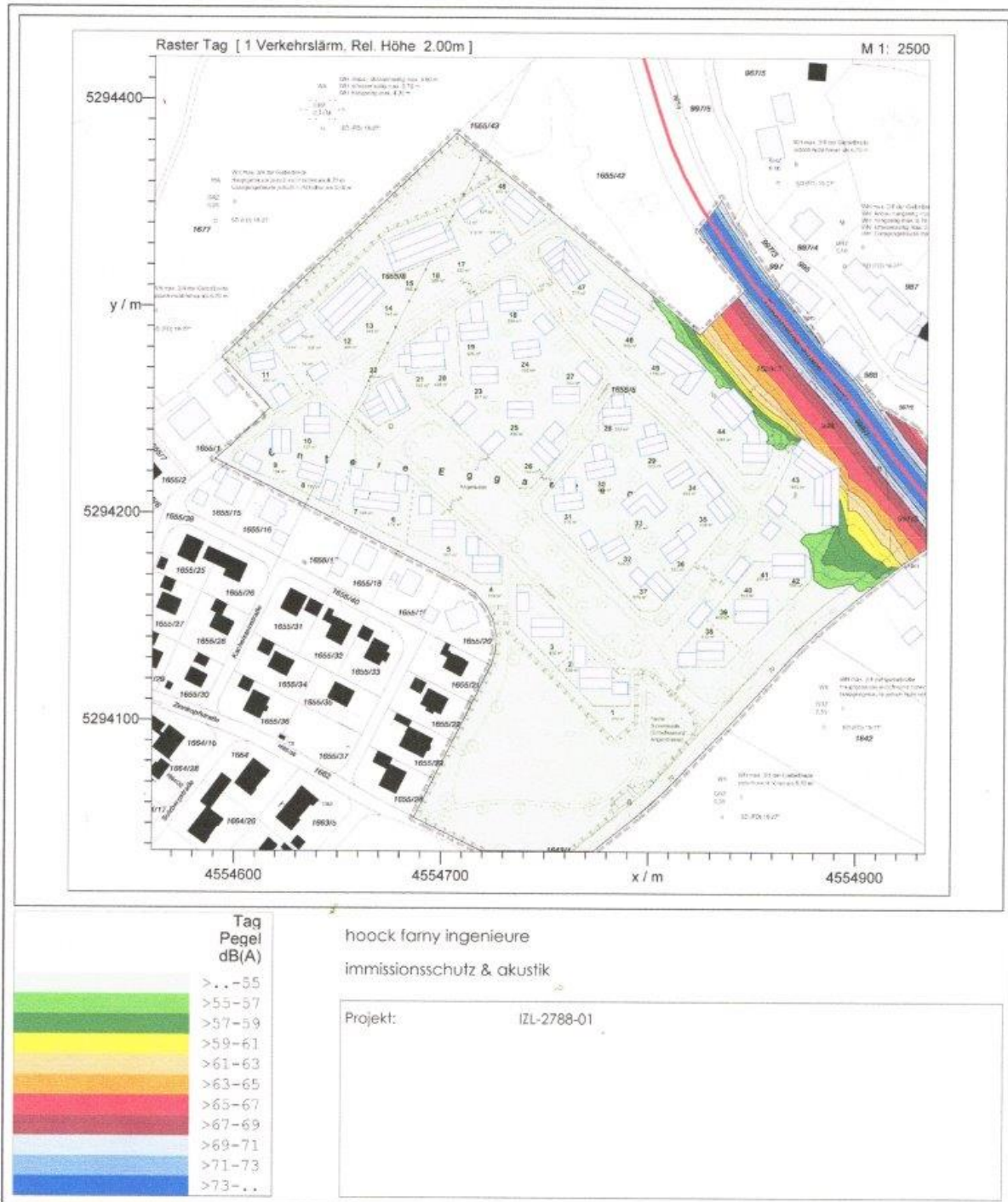
6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gschwall Nord" durch die Gemeinde Inzell wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 10.12.2013 ein schalltechnisches Gutachten mit folgendem Ergebnis (kursiv) erstellt:

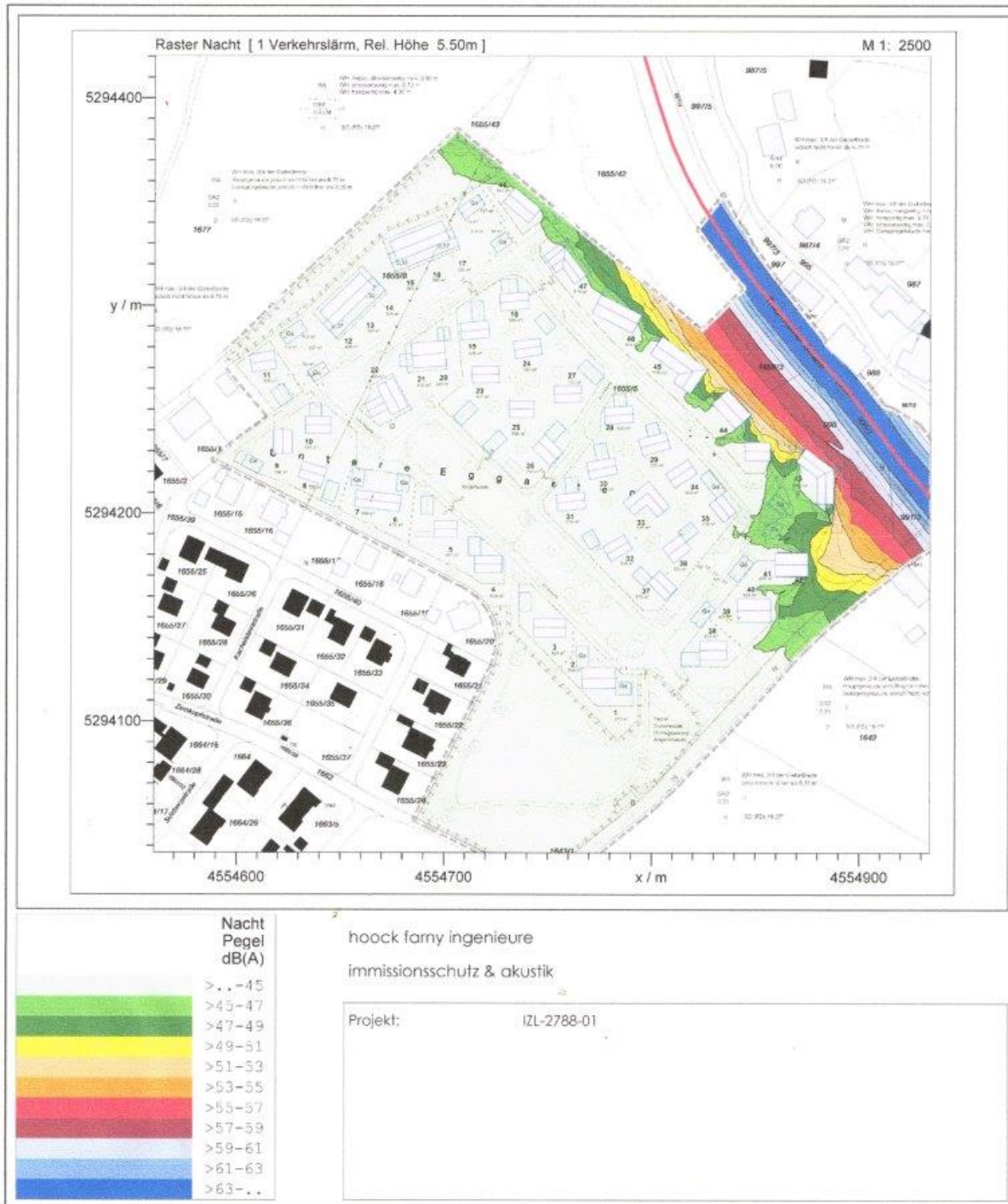
Der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ wird in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (zum Beispiel Terrassen, Wohngärten) und auf den Freiflächen aller Parzellen Nr. 1 – 42 eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten. Auf den Parzellen Nr. 43 – 48 im Mischgebiet ist ebenfalls eine vollumfängliche Einhaltung des Orientierungswertes $OW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ in den Außenwohnbereichen festzustellen, wobei dort sogar die in einem Allgemeinen Wohngebiet zu erwartende Aufenthaltsqualität vorherrscht.

Nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr hingegen stellt sich die Verkehrslärmbelastung naturgemäß ungünstiger dar, als tagsüber in den Außenwohnbereichen. So sind nicht nur die der Bundesstraße B 306 zugewandten Längsfassaden, sondern auch die Giebelfassaden der geplanten Baukörper auf den Parzellen Nr. 43 - 45 im Mischgebiet von zum Teil deutlichen Überschreitungen des Nachts anzustrebenden Orientierungswertes $OW_{MI,Nacht} = 50 \text{ dB(A)}$ um bis zu 8 dB(A) betroffen. Eine gesicherte Einhaltung der anzustrebenden Schallschutzziele ist aufgrund der Baukörpereigenabschirmung lediglich vor deren vom Verkehrslärm abgewandten West- bzw. Südwestfassaden zu verzeichnen. Auf den weiteren Parzellen Nr. 46 bis 48 im Mischgebiet wird der Orientierungswert eingehalten bzw. unterschritten.

Plan 1 Prognostizierte Beurteilungspegel, Tagzeit in 2,0 m über GOK



Plan 2 Prognostizierte Beurteilungspegel, Nachtzeit in 5,5 m über GOK



IMMI 2012-1

M:\LS\I\2788-izl\2788-01\2788-01_immi\2788-01_PR01.IPR

Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 42 *) im Osten der Planungsfläche, wo vor der Nord- und Ostfassade des geplanten Wohnbaukörpers nächtliche Beurteilungspegel bis zu 49 dB(A) auftreten können, wird der anzustrebende Orientierungswert $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nahezu ausnahmslos eingehalten.

(* Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes v. 27.1.2014 wurden die Parzellen 41 und 42 vom Doppelhaus geändert bzw. zusammengeführt in Parzelle 41 zum Einzelhaus.)

Mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand westlich entlang der Bundesstraße) ließe sich auf den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Parzellen Nr. 43 bis 45 im Mischgebiet zwar theoretisch eine Verbesserung der Geräuschsituation herbeiführen. In der Praxis scheiden derartige aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch aus, da sie unter den gegebenen örtlichen Bedingungen eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Deshalb wird eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für all diejenigen Wohnbaukörper im Bebauungsplan verankert, deren Fassaden nachts von Orientierungswertüberschreitungen betroffen sind. Wo sich diese Forderung in Einzelfällen nicht umsetzen lässt, muss auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden.

Da bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) gesunder und ungestörter Schlaf bei geöffneten bzw. gekippten Fenstern nicht mehr gewährleistet ist, werden diese Maßnahmen auch im Mischgebiet für alle Fassaden bzw. die dazugehörigen Schlafräume derjenigen Baukörper festgesetzt, vor denen Überschreitungen des Nachts in einem Allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerts auftreten können.

Die vorstehend aufgeführten Ergebnisse des Schallschutzgutachtens vom 10.12.2013 werden auch für den Entwurf zur 4. Änderung herangezogen.

Für die Parzellen 12b bis 17 im **nördlichen Geltungsbereich** besteht weiterhin keine Lärmschutzproblematik, weder tags noch nachts.



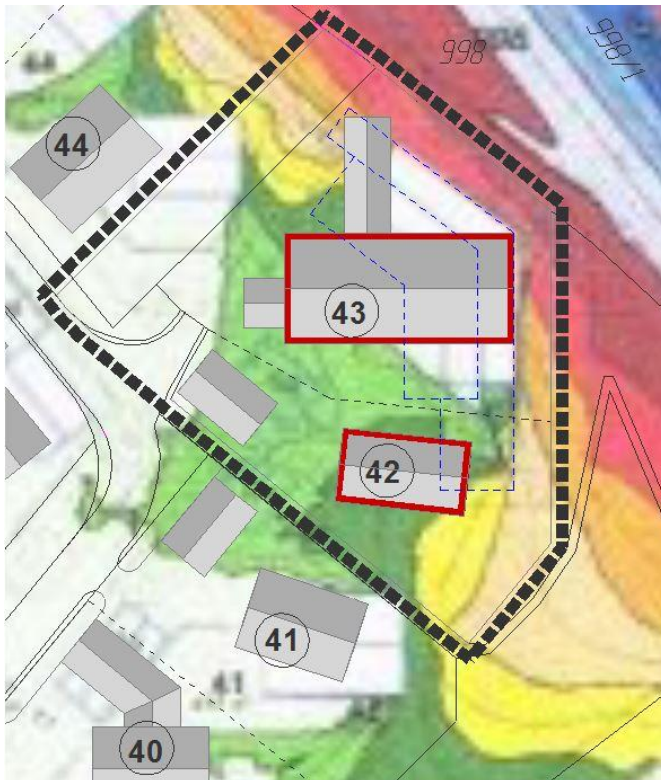
Die ursprüngliche Parzelle 43 im **südöstlichen Geltungsbereich**, welche im Rahmen der 4. Änderung in Parzelle 42 und 43 aufgeteilt wird, muss jedoch neu betrachtet werden, da durch die neuen Baukörperstellungen, bzw. Baugrenzen eine geringere Lärmabschirmung von der Bundesstraße B 306 her erfolgt.

Aus der Abbildung zum prognostizierten **Beurteilungspegel Tags** 2,0 m über GOK vom 10.12.2013 kann abgeleitet werden, dass auf den Parzellen 42 und 43 Lärmpegel bis 59 dB(A) zu erwarten sind.

Auf Parzelle 43 wird an der SO-Gebäudeecke der angestrebte Grenzwert von 59 dB(A) nach 16. BImSchV geringfügig überschritten.

Sofern bei dem geplanten MFH auf Parz. 43 jedoch zurück versetzte Loggien als lärmgeschützte Freibereiche festgesetzt werden (siehe Beispielgrundriss im Anhang), sind

aktive Schallschutzmaßnahmen nur auf der Nord- u. Ost-Seite erforderlich, da noch ausreichend Gartenfläche mit einem Lärmpegel < 59 dB(A) vorhanden ist.



Aus nebenstehender Abbildung zum prognostizierten **Beurteilungspegel Nachts** 5,5 m über GOK vom 10.12.2013 kann abgeleitet werden, dass für die geänderte Bebauung an allen Fassaden auf den Parzellen 42 und 43 der angestrebte Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird. An den Nord- und Ostfassaden kann z.T. auch der angestrebte Grenzwert von 49 dB(A) nach der 16. BImSchV nicht eingehalten werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße) wurden bereits bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese unter den gegebenen örtlichen Bedingungen eine unverhältnismäßige Längen- und Höhenentwicklung aufweisen müssten, um auf Höhe der Obergeschosse eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Deshalb wird für diese Fassaden auch in der 4. Bebauungsplanänderung eine lärmabgewandte Grundrisorientierung im Bebauungsplan verankert. Zugleich muss hier aber auch auf passiven Schallschutz mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für dem Schlafen dienende Aufenthaltsräume zurückgegriffen werden.

8 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst den nördl. Geltungsbereich mit einer Fläche von 3.396 m² und den südl. Geltungsbereich mit einer Fläche von 2.135 m².

			[m ²]	[m ²]	[m ²]	
Netto-Bauland	Allgem.Wohngebiet	Parz.12a, Teilfläche	154			
		Parz.12b	399			
		Parz.12c	392			
		Parz.13	445			
		Parz.14	409			
		Parz.15	443			
		Parz.16	428			
		Parz.17	543			
		Mischgebiet	Parz.42	650		
			Parz.43	1.027		
		Parz.44, Teilfläche	268	5.158		
Straße	Straßenverkehrsfl.	an Parz. 42 u. 43	37			
		Bankette	an Parz. 42 u. 43	10	47	

Straßenbegleitgrün		an Parz.12a	20		
		an Parz.12c-17	163		
		an Parz. 42 u. 43	40	223	
Grünfläche		an Parz. 43		103	
Geltungsbereiche					5.531

7 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen

Mit der geplanten 4. Änderung des Baugebietes „Gschwall Nord“ wird das Baugebiet nachverdichtet, wobei die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsplanes beibehalten werden.

Neben zwei weiteren zusätzlichen Wohnbauparzellen, die möglichst an Bürger der Gemeinde Inzell veräußert werden sollen, kann die Gemeinde nun ein Mietwohnhaus für dringend benötigte Sozialwohnungen verwirklichen. Somit wird einerseits weiteren Familien die Möglichkeit gegeben, sich im gewohnten Lebensumfeld Wohneigentum zu schaffen, andererseits kann die Gemeinde den in Inzell ansässigen Menschen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Markt decken können, künftig entsprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt im Baugebiet wohnenden Menschen auswirken wird, da die Erschließung bereits abgeschlossen ist. Ein Sozialplan (BauGB § 13 a Abs.3) ist daher nicht erforderlich.

Inzell, den

.....

Egger, 1. Bürgermeister

Gehölzartenliste

Großkronige Laubbäume:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)

Kleinkronige Laubbäume:

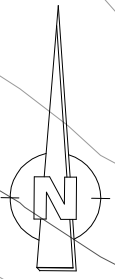
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Heister:

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Sträucher:

Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguineum</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Heimische Wild-Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)



M 1:500



B-Plan "Gschwall-Nord" 4. Änderung - Beispiel
Erdgeschoss-Grundriss Parz. 42 u.43 - M.1:250

Eva Weber Dipl.-Ing. - FH- Architektin
Architektur- und Stadtplanung, Energieberatung, Brandschutz
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 -Fax 08686 8118
D - 83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

