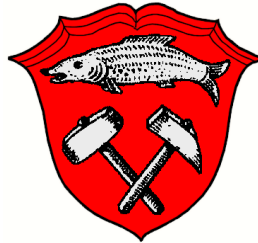


# GEMEINDE INZELL



## 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Baugebiet Gschwall Nord'

mit integriertem Grünordnungsplan

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 05. März 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Inzell

Rathausplatz 5  
83334 Inzell

Auftragnehmer:



Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · [info@buero-schuardt.de](mailto: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](mailto:weber.petting@t-online.de)

# Gemeinde Inzell

## 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Baugebiet Gschwall Nord'

### mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Inzell erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese 4. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

Die nachstehenden Festsetzungen durch Text sind Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Baugebiet Gschwall-Nord“ in der Fassung vom 05. März 2020.

## Festsetzungen durch Text

### 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für ~~den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans~~ die im Planteil dargestellten Änderungsbereiche gültig. Der nördliche Änderungsbereich umfasst dabei die mit 12a/Teilfl. und 12b bis 17 bezeichneten Parzellen einschl. des vorgelagerten Grünstreifens. Der südöstliche Änderungsbereich beinhaltet die mit 42 und 43 und 44/Teilfl. bezeichneten Parzellen sowie den Zufahrtsbereich und einen Teil der östlich vorgelagerten Grünfläche

### 2 Gebietstyp

~~Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und im Nordosten des Gebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.~~

Der nördliche Änderungsbereich (Parzelle 12a bis 17) ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und der südöstliche Änderungsbereich (Parzelle 42 und 43) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 7 zulässigen Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt.

### 3 Nutzung der Grundstücke

~~Grundsätzlich sind je Bauparzelle im allgemeinen Wohngebiet 3 Wohneinheiten zulässig, sofern die Grundstücks- und Wohnungsgrößen dies ermöglichen und sofern die Stellplätze hierzu auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.~~

Auf den jeweiligen Grundstücken der Änderungsbereiche ist die in der Nutzungsschablone jeweils angegebene Anzahl von Wohneinheiten als Höchstmaß zulässig.

Zulässig sind max. 2 Geschosse.

#### 4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art.6 der BayBO sind einzuhalten.

#### 5 Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Wesentlichen durch Festsetzungen der Wandhöhe und der Bezugshöhe bestimmt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist OK Außenwand, festgesetzt am Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

OK fertiger Fußboden im Erdgeschoß darf talseitig max. 40 cm im Mittel über dem Gelände entsprechend der eingetragenen Höhenlinien liegen.

Das fertige Gelände ist bei hangparallelen Außenwänden an der Talseite zugleich bis auf 20 cm unter OK fertigen Fußboden heranzuführen **oder** muss bei nicht hangparallelen Außenwänden dem natürlichen Hangverlauf (entsprechend den eingetragenen Höhenschichtenlinien) folgen, sofern nicht in den nachfolgende Festsetzungen abweichende Bestimmungen getroffen sind.

Ausnahmsweise (nicht möglich im Freistellungsverfahren) darf OK fertiger Fußboden talseitig mehr als 40 cm im Mittel über dem Gelände entsprechend der eingetragenen Höhenlinien liegen, wenn hier die Außenwand **eine Höhe von 6,70 m** - gemessen an Schnittpunkt Außenwand mit **fertigem Gelände** bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut – nicht überschreitet.

Geländemodellierungen sind in Stufen von max. 50 cm Höhe bei einer Breite von mind. 90 cm zulässig, sowie als Böschungen bis zu einer Neigung von max. 30°. Als Stützmauern sind ausschließlich Natursteinmauern oder Drahtschotterkörbe zulässig.

Freiliegende Sockelgeschosse über die gesamte Wandlänge und freiliegende Kellerfenster sind nur zulässig, wenn diese durch Anbauten im Sinne des Art. 2 Abs 1 BayBO (wie z. B. vorgeständerte Überdachungen, vorgeständerte Balkone und Terrassen) mit mindestens 1 m Tiefe verdeckt oder überdeckt werden. Das fertige Gelände muss in diesem Fall nicht bis 20 cm unter auf OK fertigen Fußboden geführt werden, sondern darf die Höhe der gesamten Außenwand ein Maß von **6,70 m** - gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Anbau mit **fertigem Gelände** bis Schnittpunkt von Außenkante Anbau mit OK Dachhaut bzw. OK Bodenbelag -, nicht überschreiten.

Ferner sind freiliegende Sockelgeschosse nur dann zulässig, wenn sie keine Kellerfenster und keine bodentiefen Öffnungen im Erdgeschoß aufweisen und die gesamte Außenwand von OK Gelände bis UK Dach als einheitliche Fassade ohne optische Teilung im Sockelbereich in Erscheinung tritt. Das fertige Gelände muss in diesem Fall nicht bis auf 20 cm unter auf OK

fertigen Fußboden geführt werden, sondern darf die Höhe der gesamten Außenwand ein Maß von **6,70 m** - gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit **fertigem Gelände** bis Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut, nicht überschreiten.

An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände entsprechend den eingetragenen Höhenschichtenlinien zu belassen.

~~Bei den Gebäuden im Mischgebiet (Parzelle 43 bis 47) muss das von der Erschließungsstraße, bzw. dem vorgelagerten Parkstreifen in das Grundstück abfallende Gelände in einer Breite von rd. 10 m oder bis zum Gebäude, sowie bis zu den benachbarten Grundstücksgrenzen auf das Niveau des Parkstreifens aufgefüllt werden (siehe Schemaschnitt).~~

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhenschichtenlinien, als auch das fertige Gelände mit den Bezugshöhen sind in den Bauvorlagen zwingend darzustellen.

## 6 Wandhöhe

Die Wandhöhe darf max.  $\frac{3}{4}$  der maßgeblichen Hausbreite betragen, jedoch nicht mehr als das in der Nutzungsschablone jeweils festgesetzte Maß.

Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenwand mit **OK fertiger Fußboden** bis zum Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut.

## 7 Gebäudeform- und Gestaltung

Als Gebäudeform für die Hauptgebäude und freistehenden Nebengebäude, sowie freistehende Garagen sind rechteckige Baukörper zu wählen mit einem Seitenverhältnis der Hausbreite zu Hauslänge von mindestens 3:4, was bedeutet, dass die Hausbreite nicht mehr als  $\frac{3}{4}$  der Hauslänge betragen darf. Der First ist parallel zur Traufseite anzuordnen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hierbei wie ein Gebäude zu betrachten. Als Hauptgebäude gelten Einzelhäuser und Doppelhäuser ~~und Hausgruppen~~. Vorbauten wie Balkone, Erker und sonstige Anbauten bleiben außer Betracht.

~~Die Fassade an der Ostseite des Hauptgebäudes auf Parzelle 43 ist als Holzfassade in landschaftstypischer Form ohne zusätzliche Farbgebung über mindestens dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss auszubilden.~~

## 8 Dächer

Als Dachform wird grundsätzlich ein Satteldach mit ortsüblichen Dachüberständen festgesetzt. Nicht zugelassen sind Dachgauben und negative Dacheinschnitte. ~~Quergiebel sind zulässig, sofern sie aus der Traufe entwickelt werden, ihre Ansichtsbreite nicht mehr als  $\frac{1}{3}$  der Hauslänge an der Traufseite beträgt und der First des Quergiebels dem First des Hauptdaches deutlich untergeordnet bleibt. Die Dachneigung von Quergiebeln darf bis zu  $7^\circ$  steiler als die Neigung des Hauptdaches ausgeführt werden.~~

Für untergeordnete erdgeschossige Verbindungsbauten ist ein begrüntes Flachdach zulässig.

Alle Sattel-Dächer einer Bauparzelle sind mit dem gleichen Material einzudecken. Zugelassen ist eine Eindeckung mit kleinformatigen Dachziegeln in den Farben ziegelrot bis braun mit matter Oberfläche.

Untergeordnete Nebengebäude oder Bauteile dürfen alternativ mit einer Kupfer-/Zink-Blecheindeckung bis max. 20 m<sup>2</sup> Fläche, oder mit einer Glaseindeckung ausgeführt werden. Für die Flachdächer ist eine Dachbegrünung zulässig.

Sonnenkollektoren müssen in die Dachfläche integriert werden und dürfen nicht aufgeständert oder über die Dachfläche hinaus ragend montiert werden. Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach als zusammenhängende Fläche zu montieren.

## 9 Aneinandergebaute Gebäude

Sofern Gebäude als Doppelhaus, ~~Hausgruppe~~ oder zusammengebaute Garagen errichtet werden müssen, sind die einzelnen Häuser oder Garagen profiligleich zu errichten und in ihrer Gestaltung einander anzupassen, so dass der gestalterische Eindruck eines einzelnen Gebäudes entsteht (keine unterschiedlichen Fassaden, Fenster- oder Dachgestaltung).

## 10 Garagen und Stellplätze

Für die erste Wohneinheit je Parzelle müssen mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück. Für jede weitere Wohneinheit muss ein zusätzlicher Stellplatz vorgehalten werden:

1 WE 2 Stellplätze

2 WE 3 Stellplätze

3 WE 4 Stellplätze,

u.s.w

Vor geschlossenen Garagen und Toren in Einfriedungen von Garagenzufahrten ist eine Fläche von mind. 5 m Tiefe anzuordnen. Diese Fläche gilt jedoch nicht als Stellplatz.

Im Bereich der Parzellen 12b bis 17 darf die festgesetzte Grünfläche für Parknutzung auf die Fläche vor geschlossenen Garagen und Toren mit angerechnet werden.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen auf den Parzellen 12b bis 17 dürfen im Bereich des festgesetzten Grünstreifens von den angrenzenden Grundstückseigentümern in Absprache mit der Gemeinde befestigt werden, jedoch ist diese Befestigung ausschließlich mit versickerungsfähigem Material entsprechend den einschlägigen Richtlinien sowie den Herstellerangaben auszuführen. Der im Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV) geforderte Mindest-Wert von 270 l/(s·ha) darf nicht unterschritten werden.

Stellplätze und Plätze vor Garagen dürfen nicht durch Asphalt od. Beton versiegelt werden, sondern sind dauerhaft wasserdurchlässig zu errichten (z.B. in Form einer wassergebundenen Decke, Pflastersteinen, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen).

Überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auf den Parzellen 12a und 12 bis 17 sind mit einem Satteldach entsprechend Nr. 8 und in profildgleicher Ausführung zu errichten.

## 11 Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Flächen besonderer Art und Nutzung grenzen, dürfen nur direkt an der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 1,10 m ab OK. Gelände errichtet werden. Diese Einfriedung ist als heimischer Holzzaun mit senkrechter Lattung oder geschälten Rundhölzern ohne zusätzliche Farbgebung herzustellen. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen.

Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen, z.B. Thujen, freistehend oder hinterpflanzt, sind nicht zulässig.

## 12 Sichtdreiecke

~~Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sicht behindernde Gegenstände, abgestellte Kraftfahrzeuge und Bepflanzungen zwischen einer Höhe von 80cm und 2,80m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,80m Höhe sind zugelassen, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.~~

## 12 Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist sachgerecht nach den geltenden Vorschriften auf den Grundstücken selbst zu versickern. Punktuelle Grundwassereinleitungen über Sickerschächte und Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Das anfallende Straßenwasser ist in die angrenzenden Grünflächen über eine bewachsene Oberbodenschicht, zum Teil als Schotterrasen oder mit ähnlicher wasserdurchlässiger Befestigung, zu versickern.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden. Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Oberbodenzone flächig versickert werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

Für die Behandlung und Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Entwässerungsplanung der Erschließungsstraße ist mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

### 13 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung ~~der Änderungsbereiche~~ des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen.

Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 18-20

Kleinkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, m.B., StU 14-16

Obstbaum: Hochstamm, Hochstamm, 3xv, m.B., StU 12-14

Heister: v.Heister, 125-150

Sträucher: v.Str., 5 Triebe, 100-150

Die planlich festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrer Lage verändert werden. Es sind standortheimische Bäume, sowie widerstandsfähige, regionaltypische Obstsorten zu verwenden (Vorschlagsliste siehe Begründung zum Bebauungsplan). Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

~~Die magere Wiese an der Böschung zum Mitterweg ist weiterhin extensiv zu bewirtschaften. Auf eine Düngung jeglicher Art ist zu verzichten.~~

### 14 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

~~Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 21.050 m<sup>2</sup> ist sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 1655/8 Gmkg. Inzell als auch außerhalb auf den Fl.Nrn. Flur-Nr. 1437/7 (Teilfläche), 1438/20 und 1444/2 Gmkg. Inzell zu erbringen. Die Herstellung der Ausgleichsflächen hat entsprechend der Ausführungen des Kap. 4.2.2 des Umweltberichtes zu erfolgen.~~

### 15 Landwirtschaft

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 erzwingt.

### 15 Baumfallzone

~~Die Baumfallgrenze verläuft im Nordosten durch die Parzellen 45 bis 47. Auf diesen Parzellen sind ausschließlich Gebäude mit einem statisch verstärkten Dachstuhl zulässig.~~

~~Auf den Parzellen 45 bis 47 verpflichtet sich der Bauwerber gegenüber dem Grundstücksnachbarn (Waldfläche) einen Haftungsverzicht zu erklären. Der Haftungsverzicht ist dinglich zu sichern (Haftungsausschlusserklärung als Grunddienstbarkeit).~~

### 16 Lärm-/Immissionsschutz

Im Bebauungsplan sind einzelne Fassaden mit Anforderungen an den Schallschutz **gemäß analog** dem Schalltechnischen Gutachten, Bericht IZL-2788-01 / 2788\_E01.docx der hook farny ingenieure vom 10.12.13 festgesetzt.

Wohnungsgrundrisse sind nach Möglichkeit so zu organisieren, dass in den entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden der (Wohn-)Baukörper auf den Parzellen **42 bis 47 und 43** in den Obergeschossen keine zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendigen Außenwandöffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen) zu liegen kommen. Anderenfalls sind die Räume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{A\text{F}eq} \sim 20 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

**Auf Parzelle 43 sind Balkone und Terrassen im südöstlichen Gebäudebereich soweit zurück zu versetzen, dass ein ausreichend tiefer geschützter Freibereich entsteht**

### Textliche Hinweise

Die Fassadengestaltung soll in einer orts- und gebietsüblichen Art erfolgen. Es sind hierfür ortsübliche Baustoffe zu verwenden, deren Oberflächen die materialtypischen Farben beibehalten sollen. Die Farbgestaltung von benachbarten Gebäuden (auch in Bezug zu den angrenzenden Parzellen) ist aufeinander abzustimmen. Großflächige, intensive Farbgebung von Putz- und Holzoberflächen ist nicht zulässig. Allgemein als störend empfundene Farbgebung ist zu vermeiden.

Das anfallende Niederschlagswasser von Grundstückszufahrten und Garagenvorplätze ist über einen zentralen Hofablauf oder über ein Quergefälle in das Grundstück hinein zu entwässern. Entwässerungsrinnen mit Abdeckungen an der Straßenseite sind zu vermeiden.



Anlagen zur alternativen Energiegewinnung sind ausdrücklich erwünscht, sollen jedoch in die Dachflächen oder Fassaden gestalterisch integriert werden.

Da die ~~Zufahrten auf die einzelnen Baugrundstücke überwiegend frei wählbar sind~~ Erschließung für das Baugebiet weitgehend abgeschlossen ist, sind ~~ist bereits vor der Planung darauf zu achten, wo sich~~ vorhandene Hausanschlüsse, Lampenstandorte, sowie Hydranten und Stromversorgungskästen ~~zu beachten befinden.~~

Inzell, den .....

.....

Egger, 1. Bürgermeister