



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:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 BauNVO

Das Sondergebiet trägt die Bezeichnung "Kessellift" und hat die Zweckbestimmung Skilift.

Zulässig sind Skilifte einschließlich der Pisten sowie eine ganzjährig betriebene Seilfahrschiffbahn mit Lift. Weiterhin zulässig ist eine Schank- und Speisewirtschaft, die dem Skilift dienenden Gebäude sowie Nebengebäude und -anlagen, ein Teich für die Beschneigungsanlage mit den erforderlichen technischen Einrichtungen, ein Wohngebäude mit 1 Wohnung mit Büro für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Betriebsgebäude sowie Garagen und Parkplätze. Die Wohnfläche darf höchstens 160 qm betragen. Die Schutzwürdigkeit des Sondergebietes entspricht der eines Mischgebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche ist im Planteil festgesetzt. Für Nebengebäude ausserhalb der Baugrenzen ist eine Grundfläche von insgesamt bis zu 100 qm zulässig. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sowie der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

3. Baugestaltung

3.1 Dächer:

Dachform: Satteldach mit First parallel zur Traufe. Für Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind auch andere Dachformen zulässig.

Dachneigung: Hauptgebäude: Satteldächer 18-25 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten sind auch geringere Dachneigungen mindestens jedoch 14 Grad, zulässig.

Dachdeckung: kleinformatige Materialien. Farben: matte Rot- oder Rotbrauntöne. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blechdeckung aus beschichtetem Blech zulässig.

negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

Dachüberstände:

Giebelseite min. 0,5 m, Traufe min. 0,6 m.

Nebengebäude: Giebelseite min. 0,3 m, Traufe min 0,30 m.

Soweit eine Firstrichtung festgesetzt ist, darf von dieser beiderseits um bis zu 5 Grad abgewichen werden.

3.2 Für die Fassaden ist Holz oder Putz zulässig. Die Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden.

3.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Zulässig sind auch aus solchen Baukörpern zusammengesetzte Gebäude.

3.4 Die Abstandsflächen 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 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden zulässig. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende oder freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Stellplätze/ Nebengebäude/ Einzäunung

4.1 Die seittl. Wandhöhe für Nebengebäude ausserhalb der Baugrenzen 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.

4.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, neu anzulegende Stellplätze sind in Schotterrassen auszuführen..

4.3 Der Beschneungsteich darf mit einem bis zu 1,0 m hohen Zaun eingezäunt werden. Der Zaun ist als Drahtgeflechtzaun auszuführen, der Abstand der Vertikaldrähte muss min. 0,15 m betragen..

Grünordnung

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingrünung sind mindestens 4 heimische Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.

5.2 Innerhalb der als Zufahrt Teich und Teichumfeld festgesetzten Fläche sind südlich des Speicherteiches 4 heimische Obst- bzw. Laubbäume mit der Qualität Hochstamm, StU min. 8-10cm, zu pflanzen.

5.3 **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.

5.4 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 Neubepflanzung 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.

5.7 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines befestigten Weges zum Teich und eine Umfahrung um den Teich herum zulässig. Diese Wege sind nach Abschluss der Teichbaumaßnahme zu begrünen.

5.8 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Skiabfahrt und Seilbahn sind die zum Betrieb erforderlichen Nebengebäude zulässig.

5. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für eine 0,25 ha große Teilfläche der Fl.-Nr. 1816 der Gemarkung Inzell, Gemeinde Inzell mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,175 ha Auflagen getroffen.

Die Fläche ist als Biotopkomplex mit Gehölzstrukturen und extensivem Grünland zu entwickeln. Hierzu sind naturnahe Hecken- und Feldgehölzstrukturen zu pflanzen.

Der Anteil der Heckenstrukturen an der Gesamtfläche beträgt mindestens 10%

Für die Heckenpflanzungen ist zertifizierte autochthone Baumschulware, Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden. Pflanzdichte mind. 1 Gehölz pro Quadratmeter Pflanzfläche, Mindestbreite der Heckenelemente 2 m, Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 3%

An den Gehölzpflanzungen sind naturnahen Saumstrukturen zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren (extensives Grünland) durch Ansaat mit autochthonen Saatgut als Abgrenzung zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten. Die Restfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln: min. 3 Schnitte pro Jahr in den ersten drei Jahren, erster Schnitt ab Mitte Mai, Abtransport des Mahguts von der Fläche, anschließend Umstellung auf maximal 2 Schnitte pro Jahr. Abtransport des Mahguts von der Fläche, Mahd im Sommer ab Mitte Juli, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Dünger.

Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

6. Artenschutz

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

- der Teich ist ganzjährig durch einen Reptilienzaun mit Überkletterungsschutz (z. B. Fa. Agrotel) zu umzäunen.
- Unmittelbar vor dem Abbruch des Nebengebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 1479/2 ist dieses durch Fachpersonal auf Fledermäuse zu überprüfen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Vor Starkniederschlägen sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
6. Der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers darf nicht so verändert werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Uterlieger führt.
7. Innerhalb der ersten 4 Jahre nach Fertigstellung des Teiches ist ein Risikomanagement für den Amphibienschutz am Teich durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom in der Zeit vom stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Inzell, den
	Egger, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt	
Inzell, den
	Egger, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Inzell, den
	Egger, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET KESSELLIFT"
GEMEINDE INZELL
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER	PLANUNGSGRUPPE
	STRASSER GmbH
STRASSER	AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
STRASSER GMBH	TRAUNSTEIN
	TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
	E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

17037 H:\Projekte Stadt\cad\Kessellift\Planung\BP Kessellift.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 20.12.2017

