



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) Festsetzungen durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Neubaugebietes gegenüber dem bestehenden Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung C
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche öffentlich (Straßen)
- Verkehrsfläche öffentlich (Feldweg)
- Verkehrsfläche privat
- Schneeablagerungsfläche auf Privatgrund
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
- Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss
- Geschossflächenzahl als Obergrenze z.B. 0,35
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Baum geplant

**B) Hinweise durch Planzeichen**

- Grundstücksgrenze
- Fl.Nr.
- Bemaßung in Metern, z.B. 7,00 m
- möglicher Gebäudekörper
- Höhenbezugspunkt Flur-Nr. 1248  
Schachthöhe Schmutzwasser 105d,  
DH = 697,624

**Präambel**

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

**C) Textliche Festsetzungen:**

**C.1. Für das Gebiet "Zone A und B" (bestehender Geltungsbereich):**

Die Gebiete der Zonen "A" und "B" bleiben unverändert, hier gelten weiterhin die Festsetzungen Punkt 1.-10. des Bebauungsplanes Sulzbach II in der Fassung vom 20.01.1983, geändert 07.03.1984, 1. Erweiterung am 21.09.1989, geändert 12.03.1991 und 2. Erweiterung am 21.08.2008, ergänzt 09.02.2009

**C.2. Für das Gebiet "Zone C" (Erweiterungsgebiet):**

- 1. Art der baulichen Nutzung:**  
Das Bauland innerhalb des Erweiterungsbereichs - Zone C des Bebauungsplanes - wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**  
Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird nach Geschossflächenzahl (GFZ) mit folgendem Höchstmaß festgesetzt: GFZ = max. 0,35.
- 3. Seitliche Wandhöhen:**  
Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,20 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 4. Höhenlage des Gebäudes im Gelände:**  
Die Höhenlage des Fertigfußbodens im EG wird auf 697,75 m ü. NN ± 0,10 m festgelegt.
- 5. Garagen:**  
Garagen sind erdgeschossig im Wohnhausanbau zu integrieren.
- 6. Weitere Festsetzungen:**  
Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "SULZBACH II" der Gemeinde Inzell in der genehmigten Fassung (siehe Punkt B.1.)
- 7. Naturschutz / Grünordnung:**  
Es ist nicht gestattet, geschnittene Hecken oder Hecken aus fremdländischen Nadelhölzern, z.B. Thuja, Scheinzypresse o. ä. zu pflanzen.  
  
In den Bereichen der Ortsrandeingrünung sind keine Nadelgehölz-Neupflanzungen erlaubt.  
  
Die im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei evt. Abgang der Bäume derselben Art und Qualität zu ersetzen.

**D) Textliche Hinweise:**

- 1. Niederschlagswasser:**  
Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser (von Dachflächen, Hofbefestigungen etc.) ist auf den Baugrundstücken grundsätzlich in den Untergrund zu versickern. Die Einleitung soll breitflächig unter Ausnutzung der oberen belebten Bodenzonen erfolgen. 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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches 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.
- 2. Duldungsverpflichtung:**  
Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen langfristig sicherzustellen, wird eine Duldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Geruchs- und Lärmimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen, im Grundbruch eingetragen.
- 3. Vorranggebiet:**  
Der Abbau des südlich gelegenen Vorranggebietes für Bodenschätze - Kies und Sand Nr. 508 K1, sowie ortsansässige Unternehmen dürfen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden.
- 4. Baumpflanzungen:**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.
- 5. Bodendenkmäler:**  
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

**Verfahrensvermerke:**

Die Gemeinde Inzell hat in der Sitzung vom 14.05.2018 die Aufstellung der 3. Bebauungsplan-erweiterung im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Auslegung:  
Der Entwurf der 3. Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:  
Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Satzung:  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 3. Bebauungsplanerweiterung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung:  
Der Satzungsbeschluss zur 3. Bebauungsplanerweiterung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die 3. Bebauungsplanerweiterung ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den .....  
Johann Egger  
1. Bürgermeister  
Siegel

**3. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**"SULZBACH II"**  
**DER GEMEINDE INZELL**  
**LANDKREIS TRAUNSTEIN**

**ENTWURF**

**LAGEPLAN**

**M= 1:1000**

Inzell, den 15.05.2018

Planfertiger:

