

5. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Inzell

"Windgrat" Flur.Nr. 1589/2



Begründung:

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Flurstücksnummer: 1589/2, Gemarkung Inzell

Windgrat

83334 Inzell

Grundstücksgröße: 1089 m²

2. Anlass der Änderung:

Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und einer Garage mit insgesamt drei Stellplätzen auf der Flurnummer 1589/2

3. Örtliche Situation:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Windgrat" vom 15.12.2000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als (WA) allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNVO festgesetzt.

Die Flurnummer 1289/2 umfasst 1089 m² und wird zur Zeit als private Grünfläche und Ortsrandeingrünung genutzt.

Vom Naturschutzgebiet im Südosten betrachtet wirkt die unbebaute Fläche wie eine Baulücke zwischen Flurstück 1589/1 und Flurstück 1588/3, sodass die

geplante Bebauung das Ortsbild abrunden wird.

Im Nordwesten und im Nordosten wird das Grundstück von der umliegend Wohnbebauung begrenzt. Im Südwesten grenzt es an die private Grünfläche eines ehemaligen Bauernhofes. Im Südosten befinden sich offene Felder.

Die Hanglage des Grundstücks erfordert besondere Berücksichtigung bei der Planung.

4. Planung und Bebauung im Änderungsbereich:

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten und eines Garagengebäudes mit 3 Stellplätzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl von 0,35 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt.

Auf Grund der Hanglage wird die seitliche Wandhöhe talseitig auf max. 6.90 m und bergseitig mit 3.25 m festgesetzt, so dass im Nordwesten eine Eingangssituation geschaffen werden kann. Als Maß der seitlichen Wandhöhe gilt die Oberkante des Fertigfußbodens und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Freiliegende Sockelgeschosse sind talseitig nicht erlaubt.

Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an das bestehende Gelände anzupassen. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

5. Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Windgrat und die anschließende Privatstraße. Die Zufahrt muss vor Inkrafttreten der 5. Änderung privatrechtlich gesichert werden.

Die Stichleitungen für den Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz, die Trinkwasserversorgung und die Stromversorgung müssen noch hergestellt werden. Bestehende Versorgungsleitungen der Gemeinde Inzell (Wasserleitung, Schmutzwasserkanal) auf dem Grundstück dürfen nicht überbaut werden. Falls private Anschlussleitungen und Schächte der Nachbargrundstücke einer möglichen Bebauung entgegen stehen sind diese auf Kosten des Antragstellers zu verlegen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers hat grundsätzlich über die Einleitung in den Untergrund des Grundstücks zu erfolgen.

6. Grünordnung

Die privat genutzte Grünfläche im Südosten der Bauparzelle muss mit standorttypischen Pflanzen gärtnerisch angelegt werden und zur Ortsrandeingrünung dienen.

Inzell, 17.07.2024

.....

Karau, Planfertigerin

.

Gemeinde Inzell.....

.....

Lorenz, 1. Bürgermeister