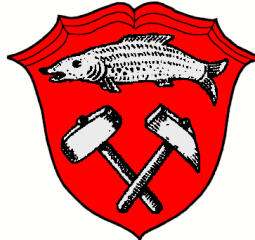


GEMEINDE INZELL



3. Änderung des Bebauungsplanes 'Baugebiet Gschwall Nord'

mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Stand: 19. Juli 2016

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

Ziel und Zweck der Änderung

Als vorrangiges Planungsziel für das Baugebiet ‚Gschwall Nord‘ soll die Bebauung bei variabler Gebäudesituierung auf den einzelnen Grundstücken (zur späteren Nachverdichtung) so weit als möglich in das hügelige Gelände eingebettet werden und die Dachlandschaft dem Gelände folgen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das grundsätzliche Erscheinungsbild des Baugebietes nicht verändert werden, sondern lediglich bei Grundstücken mit steilerer Hanglage ein erweiterter Planungsfreiraum geschaffen werden, welcher dem städtebaulichen Planungsziel nicht widerspricht.

Im Rahmen der Änderung werden in den Planteil die tatsächlichen Größen der mittlerweile vermessenen Grundstücke übernommen.

Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich für die 3. Änderung umfasst alle Bauparzellen.

Bebauung - Höhenlage

Die großzügig bemessenen Baugrenzen mit den damit variablen Gebäudestellungen konnten in dem hügeligen Gelände des Baugebietes nur verwirklicht werden, weil als Bezugshöhe nicht OK Fußboden, wie üblich, festgesetzt ist, sondern OK Außenwand als Höchstmaß, in Verbindung mit der maximal zulässigen Wandhöhe. Somit ist die Höhenlage des Fußbodens grundsätzlich für jedes Gebäude auf der jeweiligen Parzelle frei wählbar.

Diese Festsetzung bleibt weiterhin unangetastet.

Um die Einbettung des Gebäudes in das Gelände dabei zu gewährleisten wurde zusätzlich die Festsetzung getroffen, dass OK. Fußboden talseitig max. 40 cm über dem Mittel der eingetragenen Höhenlinien liegen darf, so dass das Gelände nicht nur talseitig aufgeschüttet wird, sondern auch dementsprechend hangseitig abgegraben werden muss. Für Grundstücke mit besonders steiler Hanglage soll durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit geschaffen werden, ausnahmsweise von dieser Festsetzung abweichen zu können, sofern das Erscheinungsbild dem Planungsgedanken nicht widerspricht.

Diese Abweichung ist jedoch nicht im Freistellungsverfahren möglich, sondern bedarf eines Baugenehmigungsverfahrens.

Trotz des hügeligen Geländes soll im Plangebiet eine landschaftstypische Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen (auch versetzt als sogenannte Split-Level-Bauart) vorherrschen.

Dementsprechend wurden Sockelgeschosse und freiliegende Kellerfenster bisher grundsätzlich ausgeschlossen und zugleich festgesetzt, dass das neue Gelände talseitig bis auf mind. 20 cm unter OK Fußboden heranzuführen ist oder dem natürlichen Hangverlauf (entsprechend den eingetragenen Höhenschichtenlinien) zu folgen hat. Mit dieser Festsetzung soll vor allem aber sicher gestellt sein, dass keine Außenwand ein traufseitiges Maß von 6,70 m ab OK fertigem Gelände überschreitet.

Sofern Sockelgeschosse oder freiliegende Kellerfenster nicht vorrangig in Erscheinung treten, sondern bei besonders steilem Gelände durch Vorbauten, wie vorgeständerte Überdachungen, Terrassen und Balkone verschattet werden und somit in den Hintergrund treten, kann diese Bauweise noch landschaftstypisch mit max. 2 Vollgeschossen betrachtet werden, sofern die Höhe an der Außenkante der Vorbauten das im Baugebiet grundlegende Maß von 6,70 m einhält.

Aus diesem Grund wird die bisher bestehende Festsetzung dahingehend geändert, dass nur unter den oben aufgeführten Bedingungen Sockelgeschosse und freiliegende Kellerfenster zulässig sind und das Gelände dabei nicht bis auf 20 cm unter OK Fußboden herangeführt werden muss, sondern bis auf 6,70 m unter OK Außenwand (gemessen an der Vorderkante der Vorbauten).

Freiliegende Sockelgeschosse sollen künftig auch zulässig sein, wenn die Geschossteilung nicht vordergründig an der Außenwand ablesbar ist, z.B. bei Fassaden an der Nordseite, die keine Kellerfenster und keine bodentiefen Öffnungen im Erdgeschoß und vor allem keine optische Teilung im Sockelbereich (kein Sockelputz, keine baulich oder farblich abgesetzten Sockel) aufweisen. Auch hier ist jedoch die Voraussetzung, dass die gesamte Wandhöhe nicht mehr als 6,70 m von Schnittpunkt OK Dachhaut bis OK Gelände betragen darf.

Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Durch die Änderungen wird für Grundstücke mit besonders steilen Hanglagen im Baugebiet der Planungsfreiraum für diese Grundstücke angepasst, so dass auch hier die für das städtebauliche Planungsziel getroffenen Festsetzungen eingehalten werden können.

Bisher bereits bebaute Grundstücke erfahren durch die Änderung keine Nachteile, da die entscheidenden Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlage von OK Außenwand mit den festgesetzten Wandhöhen verankert bleibt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der künftig im Baugebiet ansässigen Bevölkerung, noch auf die Gesamtgestaltung des Baugebietes auswirken wird.

Inzell, den 19. Juli 2016

.....
Egger

1. Bürgermeister