

Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplanes " Windgrat ", Gemeinde Inzell.

1. Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes :

Anlaß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes " Windgrat " der Gemeinde Inzell für den Bereich der Fl.Nr. 1589 ist ein Antrag der Grundstückseigentümer, Familie Lauterbach, zum Abbruch der nicht mehr benötigten Scheune am bestehenden Gästehaus und ersatzweise den Anbau eines eingeschossigen Garagengebäudes sowie Abtrennung einer Bauparzelle zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage.

Die geplante Bauparzelle wird ermöglicht durch die Verlegung der bestehenden Zufahrt von der nördlichen Erschließungsstraße zum Nachbargrundstück Fl.Nr.1594/2. Die Zufahrt soll künftig über die neu entstehende Zufahrt zu den Garagen auf Fl.Nr. 1589 geführt werden. Durch den Entfall der alten Zufahrt entsteht eine zusammenhängende Grundstücksfläche von ca. 683 m², welche als Bauparzelle zur Errichtung eines kleinen Einfamilien-Wohnhauses mit ca. 10x12 m Größe und zugehöriger Garage von Fl.Nr.1589 abgetrennt werden kann.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu diesen geplanten Baumaßnahmen zu schaffen, hat der Gemeinderat dem Vorhaben zugestimmt und mit Entscheidung vom 15.09.2014 die Änderung des Bebauungsplanes " Windgrat " für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1589 beschlossen.

2. Planungsrechtliche Situation :

Das Grundstück Fl.Nr. 1589 liegt im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes " Windgrat " in der Fassung vom 16.08.1999, geändert 15.12.2000. Der Änderungsbereich ist darin als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im bestehenden Baugebiet (B) festgesetzt. Nach dem Kauf des Grundstücks durch die Antragsteller liegt folgende Situation vor :

Das Grundstück Fl. Stck.Nr. 1589 der Gemarkung Inzell hat eine Gesamtfläche von ca. 3515 m². Über das Grundstück verläuft im Norden eine Erschließungsstraße von der öffentlichen Gemeindestraße zu den bebauten Grundstücken der Fl.Nr. 1594/3, 1597/1 u. 1589/1 mit eingetragenen Geh- und Fahrrechten. Für die bestehende Zufahrt von dieser Erschließungsstraße zum Grundstück Fl.Nr. 1594/2 ist jedoch bisher im Grundbuch kein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Laut vorliegender Bebauungsplanänderung wird die bisherige Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr.1594/2 geändert, zur geplanten Bauparzelle wird eine Zufahrt von der bestehenden Erschließungsstraße erforderlich. Diese beiden Zufahrten müssen nach der Änderung grundbuchamtlich gesichert werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung :

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes " Windgrat " (Zone (B) ist die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet " (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für diesen Bereich nach Geschossflächenzahl (GFZ) bisher mit max. 0,40 festgesetzt. Aufgrund der geplanten Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung nach GFZ für das Grundstück Fl.Nr. 1589 und ebenso für die geplante Bauparzelle auf jeweils max. 0,35 festgesetzt.

4. Ortsplanerische Aspekte und Naturschutz :

Durch den geplanten Abbruch der Scheune soll an der Nordwestseite ersatzweise ein eingeschossiger Garagenanbau für das Gästehaus errichtet werden. Dadurch wird das Gebäude real und optisch verkleinert, durch die geplanten Garagen reduzieren sich die für den Gästebetrieb benötigten offenen KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück. Die bisher versiegelten Verkehrsflächen wie die asphaltierte Hoffläche und die asphaltierte Zufahrt zu Fl.Nr.1594/2 werden ausgebaut. Die neu geplanten Zufahrten werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt..

Lt. beiliegender Flächenberechnung ergibt sich im Vergleich vorher / nachher für das Gesamtgrundstück Fl.Nr.1589 ohne Straße eine Reduzierung der Bodenversiegelung durch bebaute und befestigte Flächen :

Vorher (Bestand) bebaute und versiegelte Bodenflächen :

Gästehaus (264 m ²), Scheune (278 m ²), Hütte (21 m ²), Hoffläche-Parkplatz (Asphalt., 403 m ²)	
+ Zufahrt zu Fl.Nr.1594/2 (Asphalt, 95 m ²)	Flächevorher = ca. 1061 m ²

Nachher (geplant) :

bebaute Flächen : Gästehaus (264 m ²), Garagenanbau (188 m ²), Einf.-Wohnhaus (120 m ²) +Garage (51 m ²)	= ca. 623 m ²
--	--------------------------

Versickerungsfähige Flächen : Die Garagenzufahrt Einfam-Wh. (42 m²) und neue Zufahrt zu Fl.Nr.1589 +1594/2 (262 m²)

	= ca. <u>304 m²</u>
Fläche nachher	= ca. 927 m ²

Durch die verbleibenden Freiräume und Grünflächen zwischen den Gebäuden und die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ergibt sich eine ländlich aufgelockerte Bebauung entsprechend der bestehenden, im Nordwesten anschließenden Wohnbebauung im Baugebiet " Windgrat ". Bebaute und versiegelte Bodenflächen werden lt. obiger Gegenüberstellung reduziert, Stellplätze und Zufahrten werden mit versickerungsfähigen Belägen erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung eingeleitet. Da sich das Änderungsgebiet im bereits genehmigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Windgrat befindet und auch die Grundflächenzahl (GRZ) klein gehalten wird, sollten mit diesen Vermeidungsmaßnahmen keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes erforderlich werden.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) lt. BayBO Anh. 195:

Das Vorhaben ist in der Anlage 1 - Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben - unter Nr. 18. (bauplanungsrechtliche Vorhaben) nicht enthalten und hat lt. § 3 (Anwendungsbereich) aufgrund der Art, Größe oder des Standortes keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der BayBO Anh.195 kann daher verzichtet werden.

Inzell, den 28.10.2014
Planfertiger :

Gemeinde Inzell :

.....
Egger, 1. Bürgermeister

Anlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes " Windgrat " der Gemeinde Inzell

Bauvorhaben : Teilabbruch zum Garagenanbau und Grundstücksteilung zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage in Inzell, Windgrat, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1589 der Gemarkung Inzell.

Antragsteller : Beate u. Fred Lauterbach, Windgrat 19, 83334 Inzell.

Flächenberechnung - Vergleich vorher / nachher für das Gesamtgrundstück Fl.Nr.1589

Grundstück-1589	gesamt	3.515 m2	Grundstück-1589	gesamt	3.515 m2
Vorher-Bestand	Fläche		Nachher-geplant	Fläche	
Gebäude :			Gebäude :		
Gästehaus	264 m2		Gästehaus	264 m2	
Scheune, Abbruch	278 m2		Garagenanbau	188 m2	
Hüttenanbau, dto.	21 m2		entfällt		
			Wohnhaus neu	120 m2	
			Garage neu	51 m2	
		563 m2			623 m2
Verkehrsflächen :			Verkehrsflächen :		
Straße zu 1594/3, 1597/1 u. 1589/1	227 m2		Straße zu 1594/3, 1597/1 u. 1589/1	227 m2	
Zufahrt zu 1594/2	95 m2		Zuf. 1594/2 u. 1589	262 m2	
Parkplatz, Hof	403 m2		entfällt		
			Garagenzufahrt	42 m2	
			Bauparzelle		
		725 m2			531 m2
Grünflächen :			Grünflächen :		
(Freiflächen)			(Freiflächen)		
am Gästehaus	1.875 m2		am Gästehaus	1.892 m2	
Grünfläche NW	209 m2		an Bauparzelle	366 m2	
Grünfläche NO	143 m2		Grünfläche NO	103 m2	
		2.227 m2			2.361 m2

Grundflächenzahl (GRZ) - Gästehaus nachher :

Grundstück 3515 m2 - Straße 227 m2 - Parzelle 683 m2 = 2.605 m2

Grundfläche : Haus 264 m2 + Garage 188 m2 + Zufahrt 262 m2 = 714 m2

$$GRZ = 714 \text{ m2} / 2.605 \text{ m2} = 0,20$$

Geschoßflächenzahl (GFZ) - Gästehaus nachher :

Grundstück 3515 m2 - Straße 227 m2 - Parzelle 683 m2 = 2.605 m2

Geschoßfläche : 264 m2 x 3 Geschosse = 792 m2

$$GFZ = 792 \text{ m2} / 2.605 \text{ m2} = 0,30$$

Grundflächenzahl (GRZ) - Bauparzelle (Einfam.-Wohnhaus) : 683 m2

Grundfläche : Haus 120 m2 + Garage 51 m2 + Zufahrt 42 m2 = 213 m2

$$GRZ = 213 \text{ m2} / 683 \text{ m2} = 0,31$$

Geschoßflächenzahl (GFZ) - Bauparzelle (Einfam.-Wohnhaus): 683 m2

Grundfläche Einfamilien-Wohnhaus : 120 m2 x 2 Geschosse = 240 m2

$$GRZ = 240 \text{ m2} / 683 \text{ m2} = 0,35$$

Inzell, 28.10.2014

Planfertiger :