



LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- private Grünfläche: Ortsrandengrünung
- private Grünfläche: Gewässerandstraßen: Schift- und Hochwasserflur- geschützter Bestand nach § 30 BNatSchG
- private Grünfläche: extensives Grünland zu erhalten
- anbaufreie Zone entlang B 306 (15 m ab Fahrbahnrand)
- Bereich, in dem Grundstückszufahrten für LKW unzulässig sind (flüchthaltendes Sichtdreieck, 10m/10 m)
- Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG als Obergrenze, z. B. 690,25 m UNN
- Firstrichtung
- Firstrichtung alternativ
- Abgrenzung des Änderungsbereiches gem. § 13a BauGB und Erweiterungsbereich gem. § 13b BauGB sowie Abgrenzung unterschiedlicher EG Fußbodenhöhen
- Maßzahl in Meter, z. B. 1,5 m

B. Für die Hinweise

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Bereich mit abweichend festgesetzter GRZ (Ziffer 2 der textl. Festsetzungen)
- nur Doppelhäuser zulässig
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig bestehender Bachlauf, zu erhalten
- Änderungsbereich gem. § 13a BauGB
- Erweiterungsbereich gem. § 13b BauGB
- Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurnummer (z. B. 1109)
- bestehende Flurstücksgrenze
- Höhenlinien, Abstand 0,25 m
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- bestehende unterirdische Leitung
- vorgeschlagenes Gebäude
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit Nummer, z. B. A1
- außerhalb Geltungsbereich, festgesetzt in Urflurkarte
- Nummerierung Parzellen

Preamble
Die Gemeinde Inzell erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung ersetzt den Bebauungsplan "Birkenweg" der Gemeinde Inzell innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Festsetzungen zum Ausgleich des Urbanisierungsplanes bleiben von dieser Änderung unberührt.

Festsetzungen durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
 - 1.1 **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO
Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO
Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In dem Teilbereich, der nach § 13b BauGB erweitert wird werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gebäude sind als Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - **Grundflächenzahl:** im MI höchstens 0,6, im WA höchstens 0,3. Sofern im WA Doppelhäuser festgesetzt sind ist eine GRZ von höchstens 0,4 festgesetzt. Im mit MI bezeichneten Bereich darf die Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlage auf bis zu 1,0 überschritten werden.
 - **Geschossflächenzahl:** im Allgemeinen Wohngebiet höchstens 0,4, im Mischgebiet höchstens 0,6. Sofern im WA Doppelhäuser festgesetzt sind ist eine GFZ von höchstens 0,8 zulässig.
 - **max. 2 Vollgeschosse zulässig**
 - **Mindestgrundstückgröße bei Einzelhäusern:** 500 m².
 - Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,50 m im Mischgebiet und mit höchstens 6,00 m im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3. Baugestaltung, Bauweise**
 - 3.1 **Dächer:**
 - Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe. Für untergeordnete Verbindungsbauten ist auch ein begrüntes Flachdach zulässig.
 - Dachneigung: Hauptgebäude: Satteldächer 18-28 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
 - Dachdeckung: kleinformige Materialien. Farben: matte Rot- oder Rotbrauntöne. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blechdeckung zulässig.
 - negative Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.
 - Dachüberstände:
 - Giebelseite 0,5 m - 1,5 m, Traufe 0,6 m - 1,1 m.
 - Garagen und Nebengebäude: Giebelseite 0,3 m - 1,0 m, Traufe 0,30 m - 1,0 m.
 - Querriegel und Dachaufkantung: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Querriegel oder 1 Dachaufkantung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.
 - Dachneigung des Querriegels bzw. der Dachaufkantung: bis zu 5° größer als die Hauptdachneigung.
 - Breite des Querriegels bzw. der Dachaufkantung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Querriegel müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen max. 0,6 m über diese hinausragen. Dachaufkantung sind aus der Traufe zu entwickeln.
 - Soweit eine Firstrichtung festgesetzt ist, darf von dieser beiderseits um bis zu 5 Grad abgewichen werden.
 - 3.2 **Fassadenverkleidung:** Die Fassaden der Gebäude sind in einer flächigen, ortsblichen Art zu verputzen oder mit einer unbehandelten oder durchsichtig lasierten Holzverschalung aus heimischen Nadelhölzern zu versehen. Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesezt zulässig.
 - 3.3 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss min. 20% länger sein als die Giebelseite. Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig.
 - 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 max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Sockeln zur Grundstückseinfassung ist unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberkante ist ein Abstand von min. 0,1 m einzuhalten. Mauern sind unzulässig. Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind min. 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten.
 - 3.7 Doppelhäuser sind profiligleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.
 - 3.8 Sofern im Planteil keine abweichende Bauweise festgesetzt ist sind Gebäude als Einzelhaus zu errichten.
- 4. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude**
 - 4.1 Die seitl. Wandhöhe für Garagen 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. Die Grundfläche für Garagen beträgt max. 65 m².
 - 4.2 Stellplätze und Zufahrten: keine vollständige Versiegelung, wasserdurchlässige Ausführung (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
 - 4.3 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m zurückzusetzen und dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 - 4.4 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,0 m vorzusehen.
 - 4.5 Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze zu errichten.
 - 4.6 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sofern die Garagen zweier aneinandergrenzender Grundstücke aneinandergelagert werden, sind diese profiligleich zu errichten. Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.
 - 4.7 Stellplätze sind auch innerhalb der festgesetzten anbaufreien Zone zulässig.
- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Je Baugrundstück ist mindestens 1 heimischer Obet- bzw. Laubbäume zu pflanzen.
 - 5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig, Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.
 - 5.3 Im Bereich der Ortsrandengrünung ist je Grundstück eine ortstypische naturnahe Hecke (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) mit einer Mindestgröße von 60 qm anzulegen, die Mindestbreite der Hecke beträgt 3,0 m.
 - 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 Neupflanzung 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.
- 6. Artenschutz**
 - Maßnahme zur Kompensation
 - Vermeidungsmaßnahme 01: Bauzeitenregelung Bodenabtrag: Bodenabtrag im Bereich des extensiven Grünlandes mit Vorkommen des Wiesenknopfes ist nur ab Mitte Juni zulässig. Vor dem Bodenabtrag ist die Wiesenfläche ab Mitte Mai zu mähen. Der Eingriff in die Fläche durch Bodenabtrag kann nur nach erfolgreicher Ansaubung der Ausgleichsfläche mit dem Großen Wiesenknopf erfolgen (siehe CEF-Maßnahme).
- 7. Baulicher Schallschutz**

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind bei Wohnräumen die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

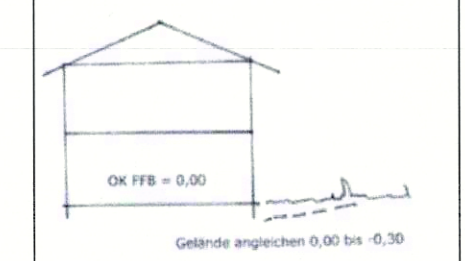
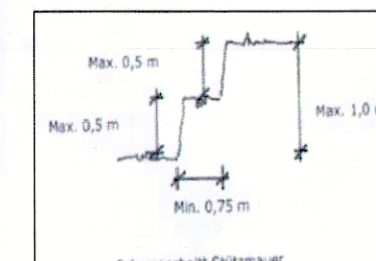
Abstand zur Mittenachse der B 306	
unter 30 m	erf. R _{w, res} = 45 dB
zwischen 30 m und 50 m	erf. R _{w, res} = 40 dB
über 50 m	erf. R _{w, res} = 35 dB

Bei Außenbauteilen von Büroräumen gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass durch eine geeignete Anordnung des Fensters beispielsweise in einer von der Bundesstraße abgewandten Fassade vor dem Fenster nachts ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschemissionen von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
8. Geländeveränderungen sind zulässig. An der Straße ist das Gelände auf Höhe der Straße anzugleichen. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,0 m bis -0,3 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhengsprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind in Naturstein oder gesplitztem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, sie sind ab einer Höhe von 0,5 m durch Versatz mit einer Mindesttiefe von 0,75 m zu gliedern.
9. Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe von Einfriedungen und Befanzungen die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

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. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) 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. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Vetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
6. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
8. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden. Zum Schutz vor Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sollten die neuen Gebäude mindestens bis zu einem Maß von 25 cm über der Höhe der angrenzenden Straßen bzw. dem künftigen Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.
9. Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
10. Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
11. Als Ergänzung zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sollte eine grundrissorientierte Bauweise geprüft werden (empfindliche Nutzungen wie Schlaf- und Kinderzimmer von der Schallquelle abgewandt).



Schematische Stützmauern 1:250, Ziffer 9 textl. Festsetzungen

Schematische Anleichen Gelände 1:250, Ziffer 9 textl. Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.08.2019, die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.08.2019, ortsblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 29.10.2020 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2020 bis 07.01.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.10.2020 während der Zeit vom 11.11.2020 bis 11.12.2020 beteiligt worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.09.2021 wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.09.2021 als Satzung beschlossen.

Inzell, den 30.3.2021 Egger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 11.03.2021 ortsblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Inzell, den Egger, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"BIRKENWEG NORD"

GEMEINDE INZELL

LANDKREIS TRAUNSTEIN

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB und Erweiterung nach § 13b BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

19006 H:\Projekte\Stadtcaad\Birkenweg Inzell\Planung\BP Birkenweg.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 29.10.2020
 geändert am 17.02.2021

