

BEBAUUNGSPLAN NIEDERACHEN-ERWEITERUNG GEMEINDE INZELL



1. Ä N D E R U N G

für einen Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 1110/1, Gemarkung Inzell

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlaß zur Bebauungsplanänderung

Der von der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Niederachen-Erweiterung".

Antragsteller und Grundstückseigentümer ist die Firma Anton Maier OHG, Maiermühle 11+12 in 83334 Inzell.

Der Grundstückseigentümer hat bei der Gemeinde Inzell die Ausweisung eines Baugrundstückes mit ca. 620 qm Größe für den Neubau eines Einfamilienhauses unmittelbar westlich des bestehenden Wohnanwesens Nr. 9 auf Fl.Nr. 1110/3 beantragt.

Es ist unter Beibehalt der Zulässigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 165 qm und westlich angebautem Garagengebäude vorgesehen.

Auch die seitliche Wandhöhe für das Wohnhaus wird mit max. 6,20 m gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beibehalten, wobei das Niveau des unteren Bezugspunktes (= Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden) max. so hoch liegen darf, wie das des östlich benachbarten Wohngebäudes Hs.Nr. 9, Fl.Nr. 1110/3 (= 688,00 m.ü.NN).

Die Art der baulichen Nutzung für das Änderungsgrundstück wird gemäß den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans als Mischgebiet im Sinne von § 6 der Baunutzungsverordnung beibehalten.

Nachdem durch die geplante Maßnahme von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Niederachen-Erweiterung" abgewichen wird, ist eine entsprechende Bebauungsplanänderung erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Die Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Inzell in seiner Sitzung am 26.10.2015 bereits gefasst.

2. Verkehr, Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung des Neubaugrundstückes an das gemeindliche Straßennetz erfolgt in Verlängerung der bereits planungsrechtlich gesicherten Privatzufahrt zum Anwesen Hs.Nr.9, Fl.Nr. 1110/3 (vgl. nachrichtliche Plandarstellung) mit einer Breite von 3,00 m, welche nach Westen bis zur Westgrenze des geplanten Neubaugrundstückes gezogen wird, um die Verkehrserschließung auch für ggf. spätere Erweiterungsmaßnahmen nach Westen hin zu sichern.

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluß an den öffentlichen Ortskanal gewährleistet, die Trink- und Brauchwasser- sowie die Stromversorgung ist über die im Betriebsareal bereits vorhandenen Versorgungsleitungen problemlos sichergestellt. Durch den Neubau evtl. erforderliche Verlegungen von öffentlichen Wasser- und Kanalleitungen sind über die Gemeinde abzuwickeln, hierbei entstehende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich in den Untergrund einzuleiten, wobei für starke Niederschlagsereignisse eine Oberflächenwasser-Rückhaltegrube im südwestlichen Grundstücksbereich ausgebildet wird.

3. Immissionsschutz

Im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans "Niederachen-Erweiterung" der Gemeinde Inzell wurde die schalltechnische Untersuchung 2179/B2/hu der Steger & Partner GmbH vom 30.09.2015 in Verbindung mit der ergänzenden Stellungnahme 2179/L1/hu vom 02.12.2015 angefertigt.

Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der von Norden her auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der Anton Maier OHG wird an der gesamten Nordfassade sowie in den Obergeschossen der Westfassade des geplanten Gebäudes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) überschritten.

Um einschränkende Rückwirkungen auf den genehmigten Betrieb der Anton Maier OHG durch eine heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden, wird an diesen Fassadenabschnitten die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume gemäß Anmerkung 1 in Ziffer 4.1 der DIN 4109 ausgeschlossen. Dadurch können in diesen Fassadenbereichen keine maßgebenden Immissionsorte im Sinne der Ziffer A.1.3 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) entstehen.

Einschränkende Rückwirkungen auf den bestehenden Betrieb sind daher nicht zu besorgen.

An den und vom Betrieb der Anton Maier OHG abgewandten Fassaden (Südfassade und Ostfassade) wird der Immissionsrichtwert eingehalten. In diesen Fassadenabschnitten können daher Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

4. Ortsplanerische und Ökologische Aspekte

Das neue Wohnhaus ist an der südlichen Grenze des Betriebsgeländes Maiermühle unmittelbar westlich des bestehenden Wohnhauses Nr.9 von Fl.Nr. 1110/3 geplant.

Die dort derzeit bestehende Grünfläche wird an der Ost-, Süd- und Westseite am geplanten Gebäude erhalten, wobei die im Bebauungsplan festgesetzte Oberflächenwasserrückhaltegrube gleichflächig/-volumig geringfügig in westliche Richtung verlagert wird. Weiterhin wird in den südlichen Randbereichen des Areals die zusätzliche Pflanzung von heimischen, standortgerechten Großbäumen geboten, um hier einer transparenten Randeingrünung zu den südlich angrenzenden freien Landschaftsflächen Rechnung zu tragen.

Die private Zufahrtsfläche sowie die Hof-, Verkehrs- und Stellplatzflächen auf dem Änderungsgrundstück werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet. Aufgrund dieser gebotenen Grünordnungs- und Freiflächengestaltungsmaßnahmen und des relativ geringfügigen Nachverdichtungsgrades des Areales und nachdem auch artenschutzrechtliche Verbotsbestände nicht anzumelden sind, ist ein weiterer ökologischer Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht gegeben.

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

Die Bebauungsplanänderung umfaßt einen zusätzlichen Wohnhausneubau im bestehenden Betriebsgelände.

Das Vorhaben ist in 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 10.12.2015
geändert: 08.03.2016

.....
(Egger, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser
Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.:0861/12348-Fax:13123
Traunstein, den 10.12.2015
geändert: 08.03.2016

