LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- private Straßenverkehrsfläche
- A1 — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier extensives Grünland
- private Grünfläche: Ortsrandeingrünung
- II — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Hauptfirstrichtung
- EG=686,70 — Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss als Obergrenze
- GFZ 0,4 — Geschossflächenzahl als Obergrenze, z. B. 0,4
- bestehender Baum, zu erhalten

B. Für die Hinweise

- 1254 — Flurnummer (z. B. 125/4)
- bestehende Flurstücksgrenze
- Höhenlinien, Abstand 0,1 m
- Baumpflanzung, Standortvorschlag
- bestehendes Gebäude, Beseitigung geplant

Präambel

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

Festsetzungen durch Text

1. **Art der baulichen Nutzung:**
   Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
   Gebäude sind als **Einzelhaus** zulässig. Je **Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten** zulässig .
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   - Grundflächenzahl: höchstens 0,3.
   - max. 2 Vollgeschosse zulässig
   Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 500 m² festgesetzt
   Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 6,20 m festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage des Fertigfußboden EG ist im Planteil als Obergrenze festgesetzt.
3. **Baugestaltung**

3.1 **Dächer:**

Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe**.** Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen ist auch ein Pultdach zulässig.

Dachneigung: Hauptgebäude: Satteldächer 18-28 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachdeckung: kleinformatige Materialien. Farben: matte Rot- oder Rotbrauntöne. Für Nebengebäude und Anbauten ist auch eine matte Blecheindeckung 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.

Quergiebel und Dachauffaltungen: je Gebäude ist ab einer Dachneigung von 21 Grad 1 Quergiebel oder 1 Dachauffaltung zulässig. Diese sind mittig anzuordnen, ein Abweichen um bis zu 0,5 M aus der Mitte ist zulässig.

Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung: bis zu 5° größer als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels bzw. der Dachauffaltung an der Traufe gemessen: max. 1/3 der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. **Quergiebel und Dachauffaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln**.

3.2 **Fassadenverkleidung:** Die Fassaden der Gebäude sind in einer flächigen, ortsüblichen Art zu verputzen oder mit einer unbehandelten oder durchsichtig lasierten Holzverschalung aus heimischen Nadelhölzern zu versehen.

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.

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 sind** wasserdurchlässig auszuführen (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. 5,00 m zurückzusetzen und dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

4.4 Vor **Garagen** ist ein **Aufstellraum** von mind. 5,00 M vorzusehen, dieser wird nicht als Stellplatz angerechnet.

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 aneinandergebaut werden, sind diese profilgleich zu errichten. Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm und einer seitlichen Wandhöhe von höchstens 3,0 m zulässig.

5. **Grünordnung**

5.1 Je Baugrundstück ist **mindestens 1 heimischer Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen.

5.2 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:

Grosskronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14cm

Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

5.3 **Gehölzarten:** Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze (z.B. Thujen, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.4 Im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind **ortstypische naturnahe Hecken** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) anzulegen mit einer Gesamtfläche von 150 Quadratmeter. Die Mindestbreite der Heckenelemente beträgt 3,0 m. Weiterhin sind in der Fläche zur Ortsrandeingrünung 6 Laubbäume (Qualität Hochstamm) zu pflanzen.

5.5 Bei **Obstbäumen** sind **regionaltypische** standortgerechte **Sorten** zu verwenden.

5.6 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflegen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5.7 Die **gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung** auf den Baugrundstücken ist bis **spätestens 2 Jahre** nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

6. Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung für die im Planteil festgesetzte Teilfläche der Fl.-Nr. 115 der Gemarkung Inzell mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,046 ha Auflagen getroffen. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.

   Die Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme erfolgt spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

7. **Artenschutz**

   Eine Beseitigung von Bäumen und Gehölzen sowie von Gebäuden ist nur vom 01.10-28.02 eines jeden Jahres erlaubt. Ausserhalb dieses Zeitraumes sind größere Bäume, Gehölze und Gebäude durch einen Fachmann auf das Vorhandensein von Höhlen und Spalten, die als Lebensstätten für Fledermäuse und Vögel dienen können zu untersuchen.

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. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

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. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserechtliche 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 dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erforderlich macht.
6. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz.
7. Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Hierzu sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Mit Beschluss desGemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Inzell, den ....
Egger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Inzell, den ....
Egger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Inzell, den ....
Egger, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "SCHMELZER STRASSE"

GEMEINDE INZELL
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

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

16096 H:\Projekte Stadtcad\Sahm Inzell Inzell\Planung\Bplan.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 08.09.2017

NORD