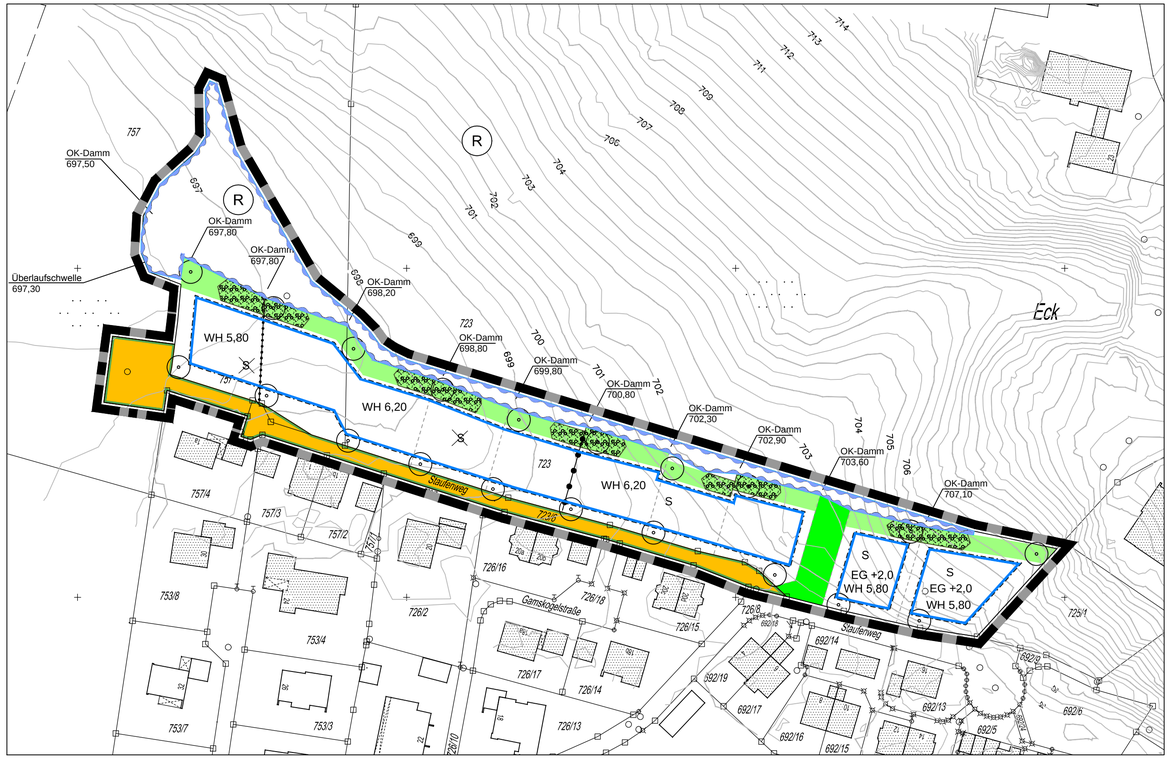

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

private Grünfläche: Ortsrandeingrünung

öffentliche Grünfläche: Obstanger

R — Fläche für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses

WH 5,80 — seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 5,8 m)

EG +2,0 — abweichende Festsetzung Höhenlage EG gem. Ziffer 2 der textl. Festsetzungen

OK-Damm 699,80 — Festsetzung Oberkante Damm gem. Ziffer 7 der textl. Festsetzungen

S — Bereich, in dem keine Stützmauern zulässig sind

S — Bereich, in dem Stützmauern zulässig sind

Abgrenzung Bereich mit/ ohne Stützmauern sowie seitl. Wandhöhe

Maßzahl in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B. Für die Hinweise

723 — Flurnummer (z. B. 723)

bestehende Flurgstücksgrenze

Höhenlinien, Abstand 0,5 m

Baumpflanzung, Standortvorschlag

naturnahe Heckenpflanzung, Standortvorschlag

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:**

   Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

   Gebäude sind als **Einzelhaus** oder Doppelhaus zulässig. Je **Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten** zulässig .

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   - Grundflächenzahl: höchstens 0,3

   - Geschossflächenzahl 0,4

   - max. 2 Vollgeschosse zulässig

   - Mindestgrundstücksgröße: 500 m².

   Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe: unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß. Die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß darf max. 0,35 m über der bestehenden Fahrbahn des Staufenweges gemessen am Fahrbahnrand liegen. Hierbei ist die Höhe maßgeblich, die in der Mitte des künftigen Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, besteht. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

   Abweichend hiervon darf im Bereich "EG +2,0m" die Höhe des FFB EG höchstens 2,00 m über der bestehenden Fahrbahn des Staufenweges gemessen am Fahrbahnrand liegen. Hierbei ist die Höhe der Straße maßgeblich, die in der Mitte des künftigen Gebäudes an der Seite, die der Erschließungsstraße zugewandt ist, besteht.

3. **Baugestaltung**

3.1 **Dächer:**

Dachform: Satteldach mit mittigem First parallel zur Traufe**.** Für Garagen und überdachte Stellplätze ist auch ein begrüntes oder unbegrüntes Flachdach zulässig sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Gebäudeanbauten auch ein Pultdach.

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 bei einer Dachneigung von mehr als 24 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 müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden, sie dürfen** max. 0,6 m über diese hinausragen. 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.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist an den Fassaden zulässig. Diese sind auch vorgesetzt zulässig.

3.3 Gebäude sind entweder als Baukörper mit **deutlicher Längsentwicklung** und einem Seitenverhältnis von mindestens 4:5 zu errichten. 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.

3.7 **Doppelhäuser** sind profilgleich zu errichten. Die Gestaltung ist aneinander anzugleichen.

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. 5,00 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 innerhalb und 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.

4.7 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

5. **Grünordnung**

5.1 Je Baugrundstück sind **mindestens 2 heimische Obst- bzw. Laubbäume** zu pflanzen. Davon ist je 1 Laubbaum auf Privatgrund im Übergang zur öffentlichen Straße und am Ortsrand zu pflanzen.

5.2 **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.

5.3 Im Bereich der Ortsrandeingrünung 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 öffentliche Grünfläche ist als als extensives Grünland mit max. 2 Schnitten auszubilden. Der 1. Schnitt erfolgt nach dem 1. Juni. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

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 Neubepflanzung 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. Geländeveränderungen sind bis zu 1,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Im Bereich "EG +2,0" sind Geländeveränderungen bis zu 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände 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. Sofern Stützmauern zulässig sind, sind diese in Naturstein oder gespitztem 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.

7. **Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser**

   Zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche ein Wall sowie ein Rückhaltebereich auszubilden. Diese sind gemäß der "Hydraulischen Untersuchung des Oberflächenwasserabflusses bei Starkregenereignissen" der BG Trauntal, Ruhpolding, vom 28.04.2015 auszuführen. Ein Baubeginn auf den einzelnen Parzellen ist erst zulässig, wenn die Maßnahmen zum Schutz vor Niederschlagswasser fertig hergestellt sind.

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. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
7. Im Bereich von Bodendenkmalen 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. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

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

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

2. ERWEITERUNG STAUFENWEG

GEMEINDE INZELL
LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER + PARTNER GBR

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

14033 H:\Projekte Stadtcad\BP Staufenweg\Planung\BP Staufenweg.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 11.05.2016

NORD