



**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TYPEN**

- 1.0** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 "Nördlich der Münchener Straße", Gemarkung Rott am Inn. (Maximal zulässige Grundfläche GR)
- 2.0** **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - WA** Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungsarten:
    1. Wohngebäude,
    2. nicht störende Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zugelassen.
   
Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    3. Anlagen für Verwaltungen.
 Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 3.0** **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung im WA wird festgesetzt durch

  - die maximal zulässige Grundfläche GR
  - die maximal zulässige Wandhöhe WH

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangaben [m²] als Höchstmaß:

  - Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.
  - Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 3.1** z.B. Zulässige Grundfläche GR entspr. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit Flächenangaben [m²] als Höchstmaß.
  - Die maximal zulässige Grundfläche GR stellt gemäß § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.
  - Soweit die maximal zulässige Grundfläche GR ein höheres Maß zulassen würde als die Baugrenze, ist die Baugrenze das absolute Maß der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 3.2** Die maximale zulässige Wandhöhe WH wird mit 6,00 m festgesetzt.
  - Beispiel:
- 4.0** **bauliche, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)**
- 4.1** **Baugrenzen** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die, im Plan eingezeichneten, Baugrenzen festgesetzt.
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Eine Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe für Balkone ist maximal an 2 Gebäudeseiten über die ganze Hauslänge bzw. Hausbreite zulässig. Die Balkone müssen 3-seitig offen sein.

NORDEN

Geschlossene Anbauten z.B. Erker, Wintergärten dürfen in Verbindung mit Art. 81 BayBO die Baugrenzen maximal 1-seitig über 1/3 der Außenwandlänge bzw. -breite, max. 6,0 m, bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Liegen die Anbauteile innerhalb der notwendigen Abstandsflächen gilt einschränkend die Regelung gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziff. 2 BayBO.

**4.2** **Bauweise** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Nur Einzelhäuser zulässig

Vorgeschriebene Firstrichtung

**4.3** **Nebenanlagen und sonstige Anlagen** Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Ausgenommen sind die, unter Ziff. 7.2.1 (Nicht eingefriedete Hausvorzone) und Ziff. 9.1 (Ökologische Ausgleichsflächen) genannten Flächen.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Mobilfunkanlagen sowie private Windkraftanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Größe der Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung, z.B. Gartentüschchen, Gewächshäuser, Gartenschuppen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung ist auf 12,0 m² Grundfläche und einen umgebenen Raum von max. 30 m³ begrenzt.

**5.0** **Flächen für den ruhenden Verkehr Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)** Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Satzung zur Festlegung von Zahl und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Rott am Inn vom 27.05.2010.

**5.1** Garagen und Carports sind nur auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei einseitiger Grenzbebauung entsprechend Planarstellung von Garagen, Carports und deren Nebentürmen an der Grundstücksgrenze ist abweichend zu Art. 6 Abs. 9 BayBO gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zur Beibehaltung landschaftstypischer Dachüberstände ein Abstand von mind. 0,6 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Ausnahmen bilden Garagen, Carports und deren Nebentürmen mit beidseitiger Grenzbebauung (Kommunwand).

**5.2** **Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten** Private Stellplätze sind auf den sonstigen, nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude allgemein zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist allgemein unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenananteil bei Pflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen. Die Mindesttiefe von Zufahrten zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m. Untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind auf diesen Grundstücksflächen nicht zulässig.

**5.3** Flächen für öffentliche Stellplätze Eine Einriedung von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht zulässig.

**6.0** **Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)**

**Öffentliche Verkehrsflächen**

- 6.1** Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, einschließlic durchgrünte Straßenbegrenzlängsflächen (Schotherrassen).
- 6.2** Öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Ausbau einschließlic Straßenbegrenzungslinie
- 6.3** Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 6.4** **Private Verkehrsflächen** Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten

**7.0** **Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)** Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilichtgestaltungssplan durch einen Fachplaner, z.B. Landschaftsarchitekt, einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten sowie Geländeprofil mit Höhen zu treffen.

**7.1** **Öffentliche Grün- und Freiflächen**

- 7.1.1** Sonstige öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün. Öffentliche Stellplätze Auszubildung nur in offener, wasserundurchlässiger und begrünender Ausführung als Schotherrassen oder Rasenpflaster mit einem Fugenananteil von mind. 30 % zulässig.

**7.2** **Private Grün- und Freiflächen** Nicht überbaute, private Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen sowie mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Verwendung von Thujaen und Nadelgehölzen als Heckenbepflanzung und Einfriedungen ist allgemein nicht zulässig. Private Grünflächen sind wichtiger Bestandteil der Ein- und Durchgrünung des Quartiers.

Alle Baugrundstücke an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dürfen innerhalb eines 3,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft nur heimische und standortgerechte Laubgehölze pflanzen.

Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten (siehe Ziff. 5.2 und 6.4).

**7.2.1** Nicht eingefriedete Hausvorzone KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherpark) in offener, wasserundurchlässiger und begrünender Ausführung sind zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die i.S. von § 14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig. Generell gilt: Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Der Fugenananteil bei Rasenpflasterbelägen muss mindestens 30 % betragen.

**7.2.2** Private Grünfläche Stellplätze sind nicht zulässig.

**8.0** **Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**8.1** **Gehölze Bestand** Bestehende Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl durch heimische Laub- bzw. Obstgehölze zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann abgewichen werden. Zum Schutz dieser Gehölze sind während der Bauzeit bei Gefährdungen gem. DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

**8.1.1** Bestehende Laubgehölze, Lage angenehmt

**8.2** **Neupflanzung von Gehölzen** Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum pro 200 m² Baugrundstücksfläche zu pflanzen. Pflanzqualität mind. 3xv., STU 14-16 cm. Im Zuge einer durchgängigen Durchgrünung, vor allem im Übergang zum öffentlichen Straßenbereich sind Anzahl und Standorte für Baupflanzungen im Plananteil festgesetzt. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Von der dargestellten Lage der Gehölze kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

**8.2.1** Neupflanzung von heimischen Laub- und Obstgehölzen

**8.2.2** Neupflanzung von heimischen Obstgehölzen

Auf den öffentlichen Grünflächen und entlang von Straßen und Fußwegen sind bevorzugt Arten und Sorten gemäß Pflanzenliste A und B zu pflanzen (siehe Anhang der Begründung zum Bebauungsplan). Im Zuge der Ortseingrünung und eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft sind entlang der westlichen Grenzen des Geltungsbereiches ebenfalls nur heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste A und B erlaubt.

Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

Entlang von Straßen und Wegen sind aus verkehrstechnischer Sicht die Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Innerhalb von privaten Grünflächen können auch mehrstämmige Bäume gepflanzt werden.

Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

**9.0** **Flächen zum Schutz und zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB)**

**9.1** z.B. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft mit Bezeichnung

Die, im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dargestellt werden. Die übrigen erforderlichen Flächen (A4 und A5) sind auf externem Gebiet auszuführen (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Diese Flächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde (Flur Nr. 442) oder im Privateigentum (Flur Nrn. 219, 220, 221, 222, 223). Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, welche nicht im Eigentum der Gemeinde sind, müssen durch die, der einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast sichergestellt werden.

**Fläche A1 und A2:** Herstellen einer Straußbewiese. Anpflanzung von Obstbäumen mindestens davon mind. 50% Apfelbäume: Pflanzgröße: mind. Hochstamm 2xv., o.B., STU 8 - 10 Pflanzabstand ca. 8 - 10m, das entspricht ca. 80m² / Obstbaum Verwendung von alten bewerteten Obstsorten wird empfohlen. Eine Beratung durch den Obst- und Gartenbauverein wird empfohlen.

**Pflege:**

- fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung
- Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- maximal zweimalige Mahd der Wiesenflächen (1. Schnitt Milte Juli, 2. Schnitt Sept./Okt.)
- Nachpflanzung von Jungbäumen als Ersatz für Altäume

Die Ausgleichsfläche ist vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

**Fläche A3:** Herstellung einer natürlichen Heckenpflanzung im oberen Bereich der Böschungskante auf der abschließenden Ebene. Ausführung als mehrreihige Heckenpflanzung, in Reihen versetzt, Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, vereinzelt können Bäume eingestreut werden. Böschungsbereich als Sukzessionsfläche für Pflanzen der Trocken- und Mager-rasengesellschaften belassen. Initialimpfung mit autochtonen Mähgut aus Magerstandorten der näheren Umgebung, z.B. Indnamm.

Pflanzgruppen 3 - 5 Stück pro Art; Pflanzgröße der Bäume: mind. Heister 2x v., o.B., 150-200 cm; Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verplanzter Strauch 60 - 100 cm. Auswahl der Sträucher aus der Pflanzenliste B. Auswahl der Bäume Pflanzenliste A (II. Ordnung).

**10.0** **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**10.1** **Maßnahmen zum Schallschutz** An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Gebäude und Fassaden sind entsprechend schalltechnischem Gutachten vom Juni 2011 (Möhler + Partner Ingenieure AG, München) folgende bauliche Maßnahmen zum Schallschutz auszuführen.

**10.1.1** An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind im 1. und 2. Obergeschoss Öffener Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume und ähnliches) unzulässig (Grundrissorientierung).

**10.1.2** An den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind im 2. Obergeschoss (hier: maximal eingeschobene Zwischenebene, z.B. Galerie, bei offenem Dachraum über dem 1. OG) offene Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume und ähnliches) unzulässig (Grundrissorientierung).

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BayBO**

- Befestigte private Verkehrsflächen sind auf das notwendige zu beschränken und versickerungsfähig zu halten, um die natürliche Bodenfunktion möglichst zu erhalten (siehe Ziff. A.5.2, A.6.4).
1. Höhenlage der Gebäude für Neubauten: Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf max. 0,40 m über dem Fahrbandrand der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen auf Höhe der nächstgelegenen Einmündung der Grundstückszufahrt. Abweichungen sind in Ausnahmefällen aus Gründen der vorhandenen Topographie möglich.
  2. Baukörper Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln. Hauptgebäude sind im Grundriss als betontes Rechteck auszubilden. Das Verhältnis von Traufseite zu Giebelbreite muss mindestens 1,3 : 1 betragen. In Einzelfällen können Ausnahmen gewährt werden. Doppelhaushälften sind first- und traufseitig zusammenzubauen.
  3. Fassadengestaltung Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenbekleidungen sowie grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.
  4. Dachgestaltung
    - 4.1 Für die Hauptgebäude sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben. Zulässige Dachneigung im WA : DN 20-24°

Für Dachflächen von untergeordneten Bauten (z.B. Vor- und Anbauten, Eingangsüberdachungen etc.) sind alternative Dachformen wie z.B. Flachdächer zugelassen.

Für untergeordnete Anbauten, z.B. Wintergärten, Laubengänge, Treppenhäuser o.ä. sind Pultdächer zulässig. Sie müssen sich stets der Traufe des Hauptgebäudes unterordnen.

2-geschossige Anbauten sind nur traufseitig zulässig und müssen deutlich unter der Traufe enden.

Garagen mit gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude, sind in gleicher Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude zu erstellen.

**4.2** **Zwerch- und Kreuzgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig.**

**4.3** Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in [± bis max. 20 cm parallel über] und in gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

**4.4** Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude und Garagen ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen bzw. optisch vergleichbaren Materialien auszuführen. Metalldächer sind nicht zugelassen. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauten sind auch andere Dacheindeckungen, z.B. aus Glas oder Metall zulässig.

**5. Einfriedungen** Bei der Einrichtung von Einfriedungen zur privaten Verkehrsfläche sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,00 m über der Straßenoberkante betragen, eine Bodentfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Als Abgrenzung zwischen den Doppelhaushälften sind auch Zäune aus Maschendraht, Höhe bis max. 1,10 m und Bodentfreiheit mind. 0,10 m zulässig. Diese Zäune müssen beidseitig mit Sträuchern hinterpflanzt werden.

**6. Geländeveränderungen und Stützmauern auf privaten Grundstücken** Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringerer Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,60 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren. Abweichungen von den Festsetzungen bzgl. der Geländemodellierung sind für das Grundstück des geplanten Kindergartens (Flur Nrn. 206, 220T, 221T, 222T, 223T) für Schiltten- und Spielhöfe, Anbinderungen für Spielplätze etc. zugelassen. Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 0,60 m betragen. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzurorden. Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig: - Natursteinmauer (Trocken- und Bruchsteinmauer) - Drahtgitterkörbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungsteine sind nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkörbe sind aus Sicht- und Artenschutz und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sollten mit Bepflanzungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.

**C HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Aufzubauende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Höhenlinie Bestand
- Anbaufreie Zone
- Fahrbahn Staatsstraße
- Bestand, Lage angenehmt
- Vorgeschlagener Baukörper
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- erforderliche Sichtdreiecke an der Zufahrt zur ST 2059
- Kombination Lärmschutzwoll und -wand geplant, H.4,00 m

**Denkmalpflege** Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

**Regenwasserbehandlung** Unverschlussten Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Die NWFreiV vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 ist zu beachten. Je Anlage dürfen höchstens 1.000m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Nähere Hinweise zum erlaubten Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des bayerischen Landesamtes für Umwelt sind dazu unter <http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser-versickerung/index.htm> aufzurufen.

Bei der Versickerung sind die einschlägigen technische Regelwerke zu beachten. Die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGWAS) sind einzuhalten. Auf das DWA-Merkblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird verwiesen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sind die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungs-empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist ggf. durch Sickerstests vor Ort zu überprüfen. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über Riegeln der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Für das Planungsgebiet wurde im Juli 2010 eine geotechnische Stellungnahme zur Niederschlagswasser- Versickerung durch das Grundbaubüro München GmbH Back / Seydel, München sowie im März 2012 eine Baugrunduntersuchung "Erschließung des Baugebietes nördlich der Münchener Straße" mit Empfehlungen zur Oberflächenentwässerung durch die Geo-Technet GmbH, Bad Reichenhalla / Aschau im Chiemgau, erstellt.

Die Stellungnahme bzw. die Untersuchung können bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete (u.U. zusätzliche) Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden. Die Installation von Regenwasserzuleitungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

Mit temporären Beeinträchtigungen durch die umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung ist zu rechnen.

**Schallschutz** Für das Planungsgebiet wurde im Juni 2011 ein schalltechnisches Gutachten durch MÖHLER + Partner Ingenieure AG, München erstellt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**PLANUNGSGRUNDLAGEN** Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Dieser Bebauungsplan wurde über CAD erstellt. Kartengrundlage / Geobasisdaten: Digitale Flurkarte M 1:1000 Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG); Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de) Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1.0 Der Gemeinderat Rott am Inn hat in der Sitzung vom 17.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 "Nördlich der Münchener Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Jan. 2012 hat in der Zeit vom 01.02.2012 bis 02.03.2012 stattgefunden.
  - 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16. Jan. 2012 hat in der Zeit vom 01.02.2012 bis 02.03.2012 stattgefunden.
  - 4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04. April 2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis 24.05.2012 beteiligt.
  - 5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04. April 2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis 24.05.2012 öffentlich ausgelegt.
  - 6.0 Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluss Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04. April 2012 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Rott am Inn, den .....
- Siegel -  
..... (Erster Bürgermeister)

7.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 21 "nördliche der Münchener Straße" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Rott am Inn, den .....

- Siegel -  
..... (Erster Bürgermeister)

**GEMEINDE ROTT AM INN**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 21 mit integrierter Grünordnung**

**"Nördlich der Münchener Straße"**

Flur Nrn. 206, 215/4 T, 218, 219 T, 220 T, 221 T, 222 T, 223 T, 259 T Gemarkung Rott am Inn

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 7, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**Satzung**

FASSUNG: Vorentwurf 16. Jan. 2011  
Entwurf 04. April 2012

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1000

**PLANUNG:** Werner Schmidt 80978 Architekt + Stadtplaner  
Mühlenerstraße 20a 83098 Brannenburg  
Sch/Kai info@architekt-werner-schmidt.de  
Tel. 08034 - 9303 Fax. 08034 - 9305

**GRÜNORDNUNG** Landschaftsarchitekturbüro Alexander Oberbauer Finkenweg 32 83123 Amerang  
Tel. 08075 - 185956 Fax. 08075 - 185957 ooberbauer@gmx.de

Planformat 1350/550 BV 11659