



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 "TEILBEREICH ZWISCHEN KIRCHWEG UND BAHNHOFSTRAÙE"

DER GEMEINDE ROTT AM INN - LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG 18.04.2012, BEKANNTMACHUNG VOM 01.07.2013 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18



### Gemeinde Rott am Inn

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

#### Satzung.

#### A) Festsetzungen durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- — — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- - - - -** Abgrenzung unterschiedliches Maß und Art der baulichen Nutzung
- — — — —** Baugrenze
- — — — —** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- GRZ 0,40** Grundflächenzahl (z.B. 0,40)
- GFZ 1,00** Geschossflächenzahl (z.B. 1,00)
- III** max. zulässig 3 Vollgeschosse
- — — — —** Firstrichtung
- Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
- private Grünfläche

#### B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 106** Flurnummern, z.B. 106
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper

#### C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Das Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Max. zulässige Grundflächenzahl  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100 % überschritten werden.
  - Gebäudehöhe  
Die max. zulässige seitliche Wandhöhe beträgt 7,7 m. Es gilt das Maß von der festgesetzten Höhe Oberkante best. Kellendecke 480,47 m ü. NN als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut als oberer Bezugspunkt.
- Gestaltung**
  - Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen (Dachneigung 12° bis 24°). Gauen und Standgiebel sind auch mit abweichenden Dachformen zulässig. Standgiebel sind nur auf der Westseite zulässig.

#### D) Textliche Hinweise

- Freiflächenplan**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächenplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
- Schallschutz**  
Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 217055 / 2 vom 15.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit des geplanten WA-Gebietes mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.
- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammlauf und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadenreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.  
Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (z.B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzleitfaden des Bundesbauministeriums.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 01. Juli 2013

#### E) Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat Rott a. Inn hat in der Sitzung vom 24.08.2017 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Berördenbeteiligung**  
a) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 iVm 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2017 bis 09.01.2018 beteiligt.  
b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.04.2018 bis 24.04.2018 erneut beteiligt.  
c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 25.07.2018 erneut beteiligt.
- Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Bekanntmachung vom 08.09.2017 und Frist vom 11.09.2017, bis 25.09.2017 unterrichtet.  
a) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 iVm 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2017 bis 09.01.2018 öffentlich ausgelegt.  
b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 iVm 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.03.2018 bis 10.04.2018 erneut öffentlich ausgelegt.  
c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 iVm 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 09.07.2018 bis 25.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2018 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2018 als Satzung beschlossen.  
Rott am Inn, den .....
- Ausfertigung**  
Rott am Inn, den .....
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Rott am Inn, den .....

Mariusus Schaber, 1. Bürgermeister (Siegel)

## Gemeinde Rott am Inn Landkreis Rosenheim



2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 18  
„Teilbereich zwischen Kirchweg und Bahnhofstraße“  
im beschleunigten Verfahren  
nach § 13 a BauGB

LAGEPAN M=1:1.000  
Fassung vom 24.10.2017  
geändert am 22.02.2018  
geändert am 11.06.2018  
geändert am 26.07.2018

Datum, Unterschrift



Gemeinde Rott am Inn  
Kaiserhof 3  
83543 Rott a. Inn  
Tel. +49 (0) 8039 9068-0  
Fax +49 (0) 8039 3882  
www.rotten.de  
info@rotten.de



Sonntagsheimestraße 19  
83276 Traunstein  
Tel. +49 (0) 981 98963-0  
Fax +49 (0) 981 98963-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de