

**A. Planzeichnung**



**B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

- WA**
- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- GRZ 0,4**
- Maß der baulichen Nutzung
  - max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
  - Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen Baugrundstücke bis zu einer GRZ von 1,0 durch Tiefgaragen unterbaut werden, sofern die Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der hierfür festgesetzten Flächen liegen.
- WH 6,2**
- Wandhöhe als Höchstmaß in Meter, hier 6,2 m über festgesetzter Höhenkote über NN.
  - festgesetzte Höhenkote über NN als Bezugspunkt für Wandhöhe und Abstandsflächen.
- 3.** Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
- Baugrenze
  - Abstandsflächen - Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO
- 4.** Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Einfahrtbereich; Grundstückszufahrten sind ausschließlich innerhalb dieser Bereiche zulässig.
  - Einfahrt / Ausfahrt; Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich an diesen Stellen zulässig.
  - Flächen für Tiefgaragen; Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
  - Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rott am Inn vom 27.05.2010
- 5.** Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
  - Einfriedungsfreizone
  - Baum zu pflanzen
  - Obstbaum zu pflanzen
  - Baum zu erhalten
  - Sträucher zu pflanzen
- 5.7** Fläche für Randeingrünung  
Herstellung einer natürlichen Siedlungseingrünung mit Obstbäumen in Abwechslung mit 3-5m breiten Strauchpflanzungen aus heimischen standorttypischen Gehölzen. Gesamtbreite der Eingrünung beträgt 5 m. Im Bereich der Obstbäume ist eine extensive Wiese herzustellen die maximal 2-mal im Jahr gemäht wird (1. Schnitt Mitte Juli, 2. Schnitt Sept./Okt.). Pflanzgröße der Obstbäume: mind. Hochstamm 3 x v., mDb STU 18-18. Verwendung von alten bewerteten Obstsorten wird empfohlen. Artenauswahl nach Beratung durch den Obst- und Gartenbauver-ein. Pflanzung Sträucher in mehreren Reihen versetzt, Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1m, in Pflanzgruppen 3-5 Stück pro Art, Pflanzgröße: mindestens 2x-verpflanzter Strauch 60-100cm, Auswahl der Sträucher aus der Pflanzenliste B. Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.
- 5.8** Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 15 BauGB)  
Mit jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenentwicklungsplan durch einen Fachplaner, z.B. Landschaftsarchitekt, einzureichen. In diesem sind Angaben zur Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten sowie Geländeprofil mit Höhen zu treffen.
- 5.9** 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 Thujen und Fichten als Heckenbepflanzung und Einfriedungen ist allgemein nicht zulässig.

- 5.10** Private nicht eingefriedete Hausvorzone und Straßenbereich  
Eine Einfriedung mit Mauern und Zäunen ist nicht zulässig. KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparken) in offenen, wasserdurchlässigen Belägen sind zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die i.S. von §14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen (Rasen, Pflanzungen) sind zu pflegen.
- 5.11** Einfriedungen  
Bei der Errichtung von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenbereich sind nur Holz- oder Metallzäune (keine Maschendrahtzäune) mit Senkrechter oder waagerechter Lattenausrichtung zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 1,00m betragen. Eine ausreichende Bodenfreiheit für Kleintiere ist einzuhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Als Abgrenzung zwischen privaten Grünflächen und zur freien Landschaft, sind auch Zäune aus Maschendraht mit einer Höhe bis max. 1,10m zulässig. Diese Zäune müssen mit Sträuchern eingegrünt werden.
- 5.12** Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- 5.12.2** Gehölze Bestand  
Die bestehenden Alleebäume entlang der Haager Straße sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in gleicher Zahl zu ersetzen. Von den bestehenden Standorten kann bei Ersatzpflanzungen, wenn notwendig, abgewichen werden. Zum Schutz dieser Gehölze sind während der Bauzeit bei Gefährdungen gem. DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
- 5.12.3** Neupflanzung von Gehölzen  
Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zu pflanzen. Im Zuge einer durchgängigen Durchgrünung, vor allem im Übergang zum öffentlichen Straßenbereich sind Anzahl und Standorte für Baum-pflanzungen im Plan 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. Bäume innerhalb privater Grundstücke sollten eine maximale Wuchshöhe von ca. 15m nicht überschreiten. Im öffentlichen Straßenbereich und auf privaten Flächen mit Einfriedungsverbot sind aus verkehrstechnischer Sicht die Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Innerhalb von privaten Grünflächen können auch mehrstämmige Bäume mit geringerer Pflanzgröße gepflanzt werden.
- 5.12.4** Pflanzenliste für Bäume und Sträucher  
Die Artenauswahl für Bäume und Sträucher besteht ausschließlich aus heimischen Arten und ist vor allem für die Siedlungseingrünung und für die im Straßenraum festgesetzten Bäume vorgesehen. Sie ist nicht abschließend zu verstehen. In den privaten Grünflächen kann die Pflanzenliste mit anderen standorttypischen Gehölzen erweitert werden.
- Pflanzenliste A**  
**Bäume I. Ordnung (Höhe 20-40m)**
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Fagus sylvatica     | Rot-Buche     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |
| Ulmus glabra        | Berg-Ulme     |
| Ulmus minor         | Feld-Ulme     |
- Bäume II. Ordnung (Höhe 12/15-20m)**
- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn                |
| Alnus glutinosa  | Schwarz-Erle              |
| Alnus incana     | Grau-Erle                 |
| Carpinus betulus | Hainbuche                 |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche             |
| Prunus padus     | Trauben-Kirsche (bis 10m) |
| Pyrus communis   | Gewöhnliche Wild-Birne    |
| Sorbus aucuparia | Eberesche                 |
| Sorbus aria      | Mehlbeere (bis 12m)       |

**Obstbäume in verschiedenen Arten und Sorten**

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <b>Pflanzenliste B</b> | Felsenbirne             |
| <b>Sträucher</b>       | Kornelkirsche           |
| Amelanchier ovalis     | Roter Hartriegel        |
| Cornus mas             | Haselnuß                |
| Cornus sanguinea       | Eingriffel. Weißdorn    |
| Corylus avellana       | Gew. Pfaffenhütchen     |
| Crataegus monogyna     | Gemeiner Liguster       |
| Euonymus europaea      | Blaue Heckenkirsche     |
| Ligustrum vulgare      | Gemeine Heckenkirsche   |
| Lonicera caerulea      | Schlehe                 |
| Lonicera xylosteum     | Schwarzer Holunder      |
| Prunus spinosa         | Sal-Weide               |
| Sambucus nigra         | Ohr-Weide               |
| Salix caprea           | Faulbaum                |
| Salix aurita           | Alpen-Johannisbeere     |
| Rhamnus frangula       | Kriech-Rose             |
| Ribes alpinum          | Gemeine Hecken-Rose     |
| Rosa arvensis          | Gewöhnlicher Schneeball |
| Rosa canina            | Wolliger Schneeball     |
| Viburnum opulus        |                         |
| Viburnum lantana       |                         |

- 5.13** Pflanzgebot gem. § 178 BauGB  
Auf privaten Grünflächen sind die festgesetzten Pflanz- und Saatarbeiten jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen. Auf öffentlichen Grünflächen sind die festgesetzten Pflanz- und Saatarbeiten spätestens eine Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.
- 5.14** Anpassung des Baugebiets an den vorhandenen Geländeverlauf  
Es ist darauf zu achten, dass die Lage und die Höhenfestlegung der Gebäude und Straßen sich an dem natürlichen Geländeverlauf orientieren und anpassen. Größere Abtragungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.
- 6.** Flächen für die Wasserwirtschaft
- 6.1** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 7.** Immissionsschutz
- 7.1.** Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
- 7.1.1** Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- 7.1.2** Zum Schutz gegenüber Gewerbelärm sind an den im Plan festgesetzten Bereichen im Teilbaugelände WA 1 schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (wie eingezogene, verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge oder Ähnliches) nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren Lüftungstechnik notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.
- 7.1.3** Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder ein-zuzuhäusen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von RW = 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen.
- 8.** Bauliche Gestaltung
- 8.1** Innerhalb des Planbereichs dürfen nur Gebäude mit symmetrischem Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 26° errichtet werden. Andere Dachformen bzw. Dachneigungen sind unzulässig.
- 8.2** Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 8.3** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8.4** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 9.** Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
- 9.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 9.2** Flächen für Stellplätze

**C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

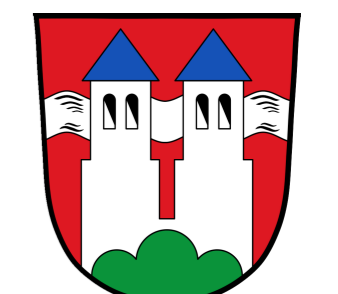
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- Spielplatz
- Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB  
Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

**E. Verfahrensvermerke**

- a) Der Gemeinderat von Rott am Inn hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ fand vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ statt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ fand vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ statt.
- c) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- e) Der Bau- und Umweltausschuss von Rott am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderat vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- f) Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Bau- und Umweltausschuss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rott am Inn, \_\_\_\_\_

...  
Erster Bürgermeister



Gemeinde Rott am Inn

**Aufstellung  
Bebauungsplan Nr. 28**

**Meiling-Rotter Feld  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**A. Planzeichnung**  
im Maßstab 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2019.



Übersichtsplan maßstabstreu

Ausfertigung: \_\_\_\_\_ Planungsbüro \_\_\_\_\_

Gemeinde Rott am Inn \_\_\_\_\_ gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik mbH

**In Kraft getreten am:** \_\_\_\_\_