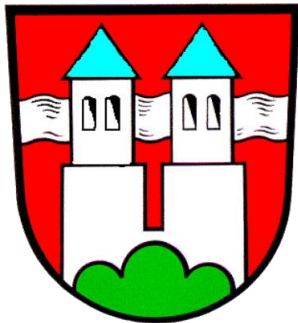


# TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „AM LEITENFELD“

mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung:	Vorentwurf	14.03.2013
	Entwurf	27.06.2013
	Entwurf	31.10.2013

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
  - der maximal überbaubaren Grundfläche
  - der maximalen Zahl der Vollgeschosse
  - der maximal zulässigen Wandhöhe, gemessen ab Oberkante bestehendem Gelände im Schnittpunkt mit der Dachhaut an der traufseitigen Außenwand
- 2.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet, innerhalb und zu den Grundstücken außerhalb des Plangebietes, gilt das gesetzliche Abstandsflächenrecht nach BayBO.
- 2.3 Die maximal überbaubare Grundfläche darf für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 Bau NVO im Wohngebiet (WA) um bis zu 60 % überschritten werden.

### 3. Bauweise § 22 BauNVO

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Die festgelegten Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu 1,00 m überschritten werden.

- 4.3 Der Fertigfußboden im Erdgeschoss darf im Mittel des Gebäudes (gemessen an den vier Gebäudeecken) maximal 0,35 m über dem natürlichen Gelände liegen; sonstige Geländeänderungen sind nicht zulässig. Ein Höhenaufmaß ist mit den neu geplanten Höhen im Zuge des Freiflächengestaltungsplanes vorzulegen.
- 4.4 Die natürliche Geländeoberfläche darf nur um maximal 0,35 m verändert werden.

## **5. Zufahrten, Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden.
- 5.2 Der Abstand der Garagenvorderkante muss von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5.3 Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind für sämtliche Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Zu verwenden sind Schotterrasen, Kies- oder Rieseldecke, wassergebundene Decke oder bei stark genutzten Flächen Rasenfugenpflaster z. B. aus Granit-Großsteinen oder Betonsteinen.
- 5.4 Für jede Wohnung sind auf dem Baugrundstück entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rott am Inn vom 27.05.2010 entsprechende Stellmöglichkeiten zu schaffen.
- 5.5 Die gesondert gekennzeichneten Flächen und private Vorgartenzonen dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in diesem Bereich zulässig; die Restflächen sind zu begrünen.

## **6. Nebenanlagen / Einfriedungen**

- 6.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen mit Einfriedungsverbot zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Stabzäune aus Holz oder Stahl mit einer Höhe von max. 1,0 m erlaubt. Als Abgrenzung zwischen zwei privaten Grünflächen und zur freien Landschaft sind auch Zäune aus Maschendrahtzaun bis zu 1,00 m zulässig. Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig. Geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Mauern und Wände als Elemente der Gartengestaltung sind innerhalb privater Grünflächen bis zu 2m Höhe und max. 4m Breite erlaubt.

## **7. Grünordnung**

### **7.1 Freiflächengestaltungspläne**

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan durch einen Fachplaner z.B. Landschaftsarchitekt einzureichen.

### **7.2 Ausgleichsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind wie folgt auszubilden, zu pflegen und zu unterhalten:

#### **Fläche A1 (Heckenpflanzung entlang Haager Straße):**

Herstellung einer natürlichen Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation.

Pflanzung in Reihen versetzt, Pflanzabstand Sträucher 1,5 m, vereinzelt Bäume einstreuen.

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzgröße der Bäume: mind. Heister 2xv, .o.B., 150-200 cm

Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verpflanzter Strauch 60 - 100 cm,

Auswahl der Sträucher aus der Pflanzenliste B.

Auswahl der Bäume Pflanzenliste A (II. Ordnung).

#### **Fläche A2 (Waldmantel mit vorgelagerter extensiver Wiese):**

Ausbildung eines natürlichen Waldmantels aus heimischen Sträuchern der natürlichen potentiellen Vegetation. Breite des Waldmantels 4-8m

Pflanzung in Reihen versetzt,

Pflanzabstand 1m

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzqualität: Forstgehölz 2-3 jährig verschult 80 - 120 cm,

Auswahl der Sträucher aus der Pflanzenliste B.

Anlegen einer extensiven Wiese. Aushagerung des Bodens durch häufiges Mähen in den ersten 5 Jahren. Anschließend nur noch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr ab frühestens 15. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Bei größeren zusammenhängenden Flächen sind bei jeder Mahd ca. 20% der Fläche als wechselnde Brachflächen zu erhalten. Sie sind wichtige Rückzugsmöglichkeiten für die Tiere.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.

Innerhalb dieser extensiven Wiesen können vereinzelt Obstbäume gepflanzt werden.

### **Fläche A3 (externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.nr. 442):**

Herstellen einer Obstwiese mit Obstbäumen.

Anpflanzung von Obstbäumen mindestens 12 Stück, davon mind. 50% Apfelbäume

Pflanzgröße: mind. Hochstamm 2xv, .o.B., STU 8 – 10

Pflanzabstand ca. 8-12m, das entspricht ca. 100m<sup>2</sup> / Obstbaum

Verwendung von alten bewerten Obstsorten wird empfohlen

Pflege:

- fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung
- Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr
- Anlegen einer extensiven Wiese. Aushagerung des Bodens durch häufiges Mähen in den ersten 5 Jahren. Anschließend nur noch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr ab frühestens 15. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Bei größeren zusammenhängenden Flächen sind bei jeder Mahd ca. 20% der Fläche als wechselnde Brachflächen zu erhalten. Sie sind wichtige Rückzugsmöglichkeiten für die Tiere. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.
- Nachpflanzung von Jungbäumen als Ersatz für Altbäume

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

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

### **Zu pflanzende Bäume entlang der Erschließungsstraße**

Pflanzgröße: mind. Hochstamm 3 x verpflanzte, mit Drahtballen, STU 20-25 cm.

Die genaue Lage der Bäume kann bei der Umsetzung von der zeichnerischen Festsetzung etwas abweichen. Auf den öffentlichen Grünflächen und entlang von Straßen und Fußwegen sind bevorzugt Bäume gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen. Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

### **Zu pflanzende Sträucher auf öffentlichen Grünflächen**

Auf den öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste A und B zu pflanzen. Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren

### **Zu pflanzende Bäume auf privaten Grünflächen**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum pro 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zu pflanzen. Pflanzgröße: mind. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18-20 cm.

Im Zuge einer durchgängigen Begrünung, vor allem im Übergang zum öffentlichen Straßenbereich sind Anzahl und Standorte für Baumpflanzungen im Planteil festgesetzt. Zeichnerisch festgesetzte Baume 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.

## **7.4 Empfohlene Bäume und Sträucher**

Im beengten Siedlungs- und straßenraum sind aus den aufgelisteten Baumarten, vor allem deren Sorten (Züchtungen) zu empfehlen, welche eine endgültige Wuchshöhe von ca. 15m nicht überschreitet.

### **Pflanzenliste A**

#### Bäume I. Ordnung Höhe 20 – 40 m

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 – 20 m

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	Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere (bis 12m)

## Obstbäume in verschiedenen Arten und Sorten

### **Pflanzenliste B**

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Gemeine Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### **7.5 Private Vorgartenzone mit Einfriedungsverbot**

KFZ-Stellplätze (z.B. Besucherparker) in offenen, wasserdurchlässigen und begrünenden Belägen sind zulässig. Garagen und Nebenanlagen, die i.S. von §14 BauNVO Gebäude sind, sind nicht zulässig.

Generell gilt:

Die Befestigung von Zufahrten und Zugängen mit bituminösen Decken ist unzulässig. Stattdessen sind Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ähnliche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden

### **7.6 Öffentliche Grünflächen**

#### **Eingrünung der Siedlung im Westen**

Herstellung einer natürlichen Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation im Anschluss an die Ausgleichsfläche A1 (Herstellung gemäß Fläche A1)

#### **Extensive Wiese mit Obstbäumen**

Die öffentliche Grünfläche zwischen der Siedlung und den Ausgleichsflächen A2 sind als extensive Wiese auszubilden. Es können vereinzelt Obstbäume und Strauchgruppen gepflanzt werden.

Pflegeempfehlung: Aushagerungsphase (ca.5 Jahre) durch häufige Mahd, anschließend 1- bis 3-malige Mahd pro Jahr ab frühestens Mitte Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.

## **7.7 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 Nachzupflanzen.

Auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereichs 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.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung gem. getroffene Festsetzung herzustellen.

## **7.8 Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach §202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 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. Für alle anfallenden Erdarbeiten und –bewegungen werden auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713 verwiesen. Bodenfremde Materialien vom Rückbau oder Bau von Gebäuden sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

## **7.9 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. Ausgenommen sind die Erdbewegungen im Zuge der Herstellung der Regenwasserrückhaltebecken usw.

## **7.10 Regenwasser / Kanal**

In der Straße ist ein Trennsystem vorhanden. Die Schmutzwässer sind in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der über das Baugebiet Rott Nord an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen ist, einzuleiten. Das Regenwasser ist zwingend in den gesonderten Regenwasserkanal einzuleiten. Die Errichtung von Zisternen im Grundstück zur Nutzung für Gartenwasser, WC-Spülung usw. wird ausdrücklich zugelassen. Die Zisterne darf jedoch keine Versickerungseinheit besitzen, muss geschlossen sein und muss mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.



# **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO**

## **8. Bauliche Gestaltung**

### **8.1 Dach**

Dachform:	Nur Satteldächer sind zulässig
Dachneigung:	Dachneigung 18 - 26° Der Aufbau von Solaranlagen ist zulässig Bei der Geschossfestsetzung II+D sind Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 24° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegeleindeckung, extensive Begrünung, verzinn-tes Edelstahl-, Zink- oder Kupferblech
Dachüberstände:	...

### **8.2 Fassade**

Fassade allgemein:	Die Fassade ist so zu gestalten, dass ein ruhiger maßstäblicher zeitgemäßer Gesamteindruck unter Einbeziehung der Umgebungsbebauung entsteht.
--------------------	---

### **8.3 Baukörper**

Das Verhältnis der Breite zur Länge der Hauptgebäude sollte mind. 1,0 bis 1,3 betragen. Der First ist mittig anzuordnen.

## **9. Allgemeine Hinweise**

### **a) Allgemeine Hinweise:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.
- Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.
- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage eines digitalen Lageplanes des Ing.-Büros Infra, Stand März 2011, gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

- Laut Gutachten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen (Plangebäude, Freibereiche) um nicht mehr als 4 db(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSBau, die in der Regel ein gewichtiges Indiz dafür darstellen, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne Schallschutzmaßnahmen vorliegen, werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Planvorhaben im Zuge der gemeindlichen Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit eines WA entwicklungsfähig, ohne über den baulichen Schallschutz nach BayBO hinauszugehen (Schalldämmung der Außenbauteile).
- Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- Vor Baubeginn ist der Gemeinde und dem Landratsamt Rosenheim eine Einmessbescheinigung eines Sachverständigen für Vermessung vorzulegen.

Rosenheim, .....

Amerang, .....

---

Architekt

---

Landschaftsarchitekt