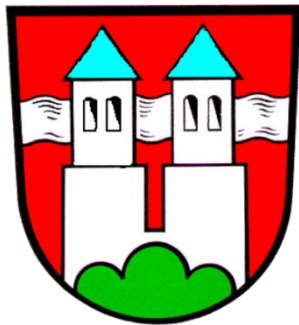


# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 „AM LEITENFELD“



Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung: Entwurf            12.06.2014  
                  Endfassung        21.08.2014

# ANLASS, ZIELE UND INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## 1) Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung:

a) Die Gemeinde Rott a. Inn hat im Jahr 2013 den seit 16.01.2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Am Leitenfeld“ aufgestellt. Städtebauliches Ziel der Planung war die Schaffung von Wohnbauland, einschließlich Baulands für Einheimische und die qualitative Neuordnung des nördlichen Ortsrandes. Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

b) Im Zuge der Vermarktung der Grundstücke wird nun die städtebauliche Notwendigkeit gesehen, einige Festsetzungen an die bauliche Nachfrage anzupassen. Weiterhin sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung einige Inhalte des Bebauungsplanes konkretisiert werden. Einige Festsetzungen werden in diesem Zusammenhang geändert oder neu getroffen.

## 2) Inhalt der Bebauungsplanänderung:

a) Bei den Doppelhausgrundstücken **Parzellen 1, 2, 3, 6 und 14** wird die bisherige Grundfläche von z. B. 140 m<sup>2</sup> auf beide Doppelhaushälften zu je 70 m<sup>2</sup> aufgeteilt, da die Grundstücke z. T. getrennt veräußert werden sollen und verhindert werden soll, dass der erste Bauwerber ein größeres Baurecht ausschöpfen kann. Ziel ist hier, dass beide Haushälften ein gleichgroßes Baurecht besitzen.

b) Bei den Garagen der Parzellen 1 und 2, die an der Grundstücksgrenze zusammen errichtet werden können bzw. müssen, wurde die Baugrenze nach Norden verschoben, damit aufgrund der Sondersituation vor allem bei der Parzelle 2 eine praktikablere Erschließung des Gebäudes ermöglicht werden kann. Gerade bei letztgenannter Parzelle ist durch die verdrehte Lage des Gebäudes zur Garage hin eine besondere Eingangssituation notwendig.

c) Bei der Parzelle 24 im WA 1 wird die mögliche überbaubare Fläche auf zwei Baufelder aufgeteilt, da dieses Grundstück geteilt werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird geringfügig von einer GRZ von 0,25 auf eine GRZ von 0,30 erhöht. Dies entspricht der Fortführung des Baurechtes der Bauparzellen aus dem südlich angrenzenden Baugebiet „Rott Nord“ entlang der Kreisstraße RO 41. Da bei dieser Parzelle, bei der wie auch im ursprünglichen Plan eine gemeinsame Tiefgarage soll, wurde unter Punkt 2.4 die Überschreitung der Grundfläche um bis zu 100 % für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. Die Tiefgarage muss, wie unter Punkt 5.6 der textlichen Festsetzungen beschrieben, jedoch eine Mindestüberdeckung von 40 cm besitzen. Ziel ist hier, dass das Grundstück begrünt ist und auch zudem sickerfähige bzw. speicherfähige Böden vorhanden sind. Insgesamt wird hierdurch das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet nur ganz geringfügig erhöht. Insbesondere werden die Belange des Bodenschutzes nicht berührt. Auswirkungen auf die Eingriffsregelung bestehen nicht.

d) Aufgrund der nun fertigen Erschließungsanlagen hat sich herausgestellt, dass in Teilbereichen die Straße deutlich über dem bestehenden Grundstücksniveau liegt, so dass hier eine Änderung des Punktes 4.3 der textlichen Festsetzung notwendig wird. Es wird nun ermöglicht, dass bei Parzellen, bei denen die Oberkante der Erschließungsstraße höher als das Gelände liegt, das Gelände bis max. zur Höhe der Straße verändert werden darf und der Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 35 cm über dem Straßenmittel in Gebäudeachse liegen darf. Ziel dieser Änderung ist es auch, dass die Häuser so platziert werden können, dass kein Oberflächenwasser in das Erdgeschoss eindringen kann. Die absolute Gebäudehöhe ändert sich dadurch nicht, da die max. möglichen Wandhöhen bisher ebenfalls schon auf die Straßenhöhen bezogen wurden.

e) Die Wandhöhenfestsetzung bzw. die Regelung des Höhenbezugspunktes wird in diesem Zusammenhang jedoch im Interesse der Praktikabilität der Bauausführung neu gefasst. Bezugspunkt für die Wandhöhenfestsetzung bleibt weiterhin die Straßenoberkante an der (nächstgelegenen) Straßengrundstücksgrenze.

f) Schließlich wird die Regelung zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Quergiebeln als eigener Punkt unter den baugestalterischen bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen neu gefasst.

g) Soweit durch diese Änderungen keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Leitenfeld“ vom 16.01.2014 im Übrigen bestehen. Die geänderten bzw. neu gefassten Festsetzungen sind in Plan- und Textteil in roter Farbe markiert. Die Wiederholung der nicht geänderten bzw. neu gefassten Festsetzungen erfolgt im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit nur nachrichtlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

aufgestellt, 12.06.2014 / 21.08.2014

Rott am Inn, .....

Rosenheim, .....

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Architekt