# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 „WENDELSTEINSTRASSE“

GEMEINDE ROTT A. INN - LANDKREIS ROSENHEIM

1:1.000

## A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen, Zweckbestimmung:
  - V — verkehrsberuhigter Bereich
  - F — Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Trafostation
- Grünflächen, Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz
- Zu pflanzende bzw. zu erhaltende Bäume (Standortvorschlag, siehe textliche Festsetzung 6)
- 18.0 — Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

## B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstückgrenze
- 465/4 — Bestehende Flurnummer (z.B. 465/4)
- Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes
- Bach

© K+K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberschutzgesetz (UrhG 1965/2000 bzw. BGBl.I/2003/38). Der gewerbliche Inhalt ist geistiges Eigentum und somit § 2 Abs. 1 Nr. 7 der einschlägigen Urheberschutzgesetze. Jede Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe bedarf der schriftlichen Genehmigung des Urhebers. Zuwiderhandlungen werden strafrechtlich verfolgt.

## PRÄAMBEL

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

## C) Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

**2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**
Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,30. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Zufahrten und Garagen) bis zu einer GRZ von höchstens 0,45 überschritten werden.

**2.2. Gebäudehöhe**
Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe der Rohdecke über dem Kellergeschoss darf max. 30 cm über der Oberkante der Straße im Zufahrtsbereich liegen.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden in Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO ist eine seitliche Wandhöhe von max. 2,8 m zulässig.

**2.3. Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze, Garten- und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 m2 sowie bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagen und Carports müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen, soweit diese nicht mit der Nachbargarage verbunden werden können. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten.

**3. Bauweise und Baugestaltung**

**3.1. Bauweise und Wohneinheiten**
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise. Pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von 800 m2 sind max. fünf Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

**3.2. Gebäudegestaltung**
Hauptgebäude sind als liegende Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 auszubilden. Die Grundfläche muss ein Rechteck darstellen.

Außenwände sind zu verputzen, in hellen Farben zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden. Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzstrukturen (Zier- und Kunstputze), dunkelbraune oder schwarze Holzanstriche sowie ortsfremde Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen (Glasbausteine, Verkleidungen in Asbestzement, Kunststoff, Spaltklinker, Ornamentbausteine) sind unzulässig. Es sind nur umweltfreundliche Holzanstriche sowie Ölanstrich auf Holz zu verwenden.

Sockel sind putzbündig und fassadenfarbengleich wie das Gesamtgebäude auszuführen. Ihre Höhe darf max. 0,30 m betragen.

Fenster sollen ein stehendes Rechteck bilden. Fensterflächen die größer sind als 1 qm sind mit Sprossen zu unterteilen.

Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

**3.3. Dachgestaltung**
Es sind nur Satteldächer mit First über die längere Hausseite zulässig. Die Dachneigung ist mit 22 bis 28° zu wählen. Bei Dachaufbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen erhalten die Dachneigung des dazugehörigen Hauptgebäudes.

An den Trauf- und Giebelseiten des Hauptgebäudes ist ein Dachüberstand von mind. 0,8 m und max. 1,5 m zulässig.

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Falzziegel oder Flachdachpfannen zu verwenden. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden begrüßt und sind auch als Dacheindeckung zulässig. Bei untergeordneten Anbauten wie z. B. Wintergärten sind auch Glasdächer/Blechdächer zulässig, wobei der Farbton der Bleche dunkel sein muss.

Zusammenzubauende Gebäude sind profilgleich herzustellen und in der Dachgestaltung aufeinander abzustimmen.

**4. Grundstücksgestaltung**

**4.1. Einfriedungen**
Einfriedungen entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Entlang Nachbargrundstücksgrenzen sind nur senkrechte Holzstaketen- oder Lattenzäune mit Säulen aus Holz bis 1,1 m Höhe oder abwechslungsreiche Hecken aus heimischen Sträuchern mit einem Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe zulässig.

Die Einfriedung des Spielplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer Höhe von 1,30 m zulässig.

**4.2. Geländeanpassungen**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig und dürfen max. 0,5 m zum Urgelände betragen.

Kellergeschosse dürfen nur auf max. ein Drittel der Gebäudelänge bzw. -breite durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Lichtgräben entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Die Gartenfläche zum Bach ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen, eine Auffüllung ist nicht zulässig. Hiermit soll ein weicher Übergang zum freien Landschaftsraum hin gewährleistet sein.

**1.1. Vorgarten und Stellplätze**
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Für Gebäude mit fünf Wohneinheiten sind mind. 1,5 Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge); bituminöse Befestigung ist unzulässig.

Entlang straßenseitiger Grundstücksgrenzen mit Zufahrten ist die Fläche bis 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie von Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem untersten Astansatz über 2,5 m.

**1. Grünordnung**
Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum aus nachstehender Liste zu pflanzen.

Zulässige Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvanica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robus (Stieleiche)
- Tilia cordata (Linde)
- Obst- und Nussbäume

Zulässige Sträucher
Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 x 1 m versetzt auf Lücke zu setzen.
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Eunymus europeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Viburum lantana (Schneeball)

## D) Textliche Hinweise

**1. Umsetzung der Grünordnungsplanung**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.

**2. Landwirtschaftliche Emissionen**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

**3. Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Einleitung in den anliegenden Graben oder über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten, hierunter evtl. erforderliche Vorreinigung oder Rückhaltung (z. B. TRENGW, TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

**4. 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 Schlammabfluss und Erosionen. Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage, die insbesondere von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist. An der Nordwestseite des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Eine unmittelbare Überflutungsgefahr des Plangebietes ist nicht zu erwarten. Gleichwohl ist bei Starkniederschlägen durch das steile Gelände westlich des Entwässerungsgrabens und einen nur geringen Höhenunterschied von dessen Böschungsoberkante zu den naheliegenden Gebäuden eine Überflutung des Plangebietes nicht auszuschließen.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und STMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Information unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de).

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeveränderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

**5. Bodendenkmalpflegerische Belange**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

**6. Altlasten**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

**7. Vorsorgender Bodenschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig frühere Fassungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“.

## E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. JULI 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. JULI 2021 bis 26. AUG. 2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. JULI 2021 bis 26. AUG. 2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 26.08.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rott a. Inn, den 07. SEP. 2021

1. Bürgermeister, Daniel Wendrock

5. Ausgefertigt

Gemeinde Rott a. Inn, den 07. SEP. 2021

1. Bürgermeister, Daniel Wendrock

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13. SEP. 2021 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.

Gemeinde Rott a. Inn, den 13. SEP. 2021

1. Bürgermeister, Daniel Wendrock

# Gemeinde Rott a. Inn

Landkreis Rosenheim

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 20.05.2021
redaktionell geändert: 26.08.2021

Planung:

S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Datum, Unterschrift

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

G:\0-2021-Projekte\202111-2101-21-031\G-01\Bebauungsplan_1-21-031.dwg