Bebauungsplan "Wendelsteinstraße" der Gemeinde Rott/Inn

Die Gemeinde Rott/Inn, Landkreis Rosenheim erläßt auf Grund der §§ 1-4 sowie 9 + 10 und 30 BauGB (BauGB), Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO/1990), BauGB - Maßnahmen G § 1, 2 und Art. 2 § 1, Abs. 2 NOMaßnVO, diesen, von Planungsbüro Josef Hörfurter GmbH, Frieslng 6, 8201 Schechen gefertigten Bebauungsplan vom für das Gebiet: "Wendelsteinstr." mit Flur-Nr. 468, 465 und Teil-Flur-Nr. 454, 455, 467/7, 467/6, 467/5 und 463 Gemarkung Feldkirchen, als

S A T Z U N G

Vorbemerkung:

Gebäude Nord-Westlich der Erschließungsstraße erhalten die Bezeichnung EH 1, Gebäude Süd-Östlich der Erschließungsstraße erhalten die Bezeichnung EH 2, DH, MFH.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANEINTRAG

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 der BauNVO

2. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

2.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Baugrenze gem. Plans/ Ziff. 3.4)

2.3 Firstrichtung - zwingend

3. Flächen für Garagen und offene Stellplätze

3.1 GA Garagen mit Satteldach, 22° - 28°, Traufhöhe max. 2,75 m.

3.2 ST Offene Stellplätze, ohne Überdachung - privat

3.3 P Öffentliche Parkplätze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)

4.3 Sichtdreiecke

5. Versorgungsanlagen

5.1 Trafostation

5.2 Straßenleuchten

5.3 Schematisch dargestellte Schmutzwasserleitung

6. Freiflächen- und Grünordnung

6.1 Grünflächen

Nicht einsehbarende, straßenbegleitende private Grünflächen

Sonstige Grünflächen

Befestigte Flächen (privat)

Kinderspielplatz

6.2 Pflanzgebot, siehe hierzu auch B.9

Zulässig sind nur folgende Bäume bzw. Sträucher

6.2.1 Zu pflanzende Einzelbäume nachfolgender Arten und Mindestpflanzgrößen

AP Acer platanoides/Spitzahorn
3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

TC Tilia cordata/Linde
3 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm

O Obstbäume - Hoch- oder Halbstamm

W Zulässig sind folgende Arten nach Wahl des Grundeigentümers: Alnus glutinos (Schwarzerle), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvanica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Linde), Mindestpflanzgröße 8 3 x v. Stu. 16 - 18, oder Obstbaumhochstämme oder Nußbäume.

6.2.2 Zu pflanzende Strauchgruppen aus nachfolgenden Arten:

Corylus avellana/Hasel

Cornus sanguinea/Hartriegel

Euonymus europeus/Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare/Liguster

Lonicera Xylosteum/Heckenkirsche

Prunus spinosa/Schlehe

Rosa canina/Heckenrose

Viburnum lantana/Schneeball

Mindestpflanzgröße 2 x v. Höhe 150 - 150 cm. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 x 1 m versetzt auf Lücke zu setzen. Die gesamte Fläche stellt die Mindestbreite der anzulegenden Straßöffnungen dar.

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Pro Grundstück (EH 1, EH 2, DH) sind nur Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Grundstück für MFH sind 5 WE zulässig.
Die nebenangebauten Häuser (Doppelhäuser) sind einheitlich zu gestalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich sind die für die Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht auf Grund der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Ausnahmen nach § 19, Abs. 4 BauNVO 1990 können zugelassen werden.

2.2 Zulässige Bebauung und GRZ (Grundflächenzahl gem. BauNVO 1990, § 19):

MFH Außenmaß max. 16 x 12 m, Höhe max. E + I + D, Höhe der Hohdecke über NG max. 26 cm über Straße GRZ max. 0,3

EH 1 Außenmaß max. 12 x 10 m, Höhe max. E + D, Höhe der Hohdecke über NG max. 25 cm über Straße GRZ max. 0,2

EH 2 Außenmaß max. 9 x 11 m, Höhe max. E + D (DG als Vollgeschoß), Höhe der Hohdecke über KG max 25 cm über Straße. GRZ max. 0,3

DH Außenmaß max. 7,50 x 11 m, Höhe max. E + I + D, Höhe der Hohdecke max. 20 cm über Straße. GRZ max. 0,3

3. Dächer

3.1 Es sind nur Satteldächer mit First über die längere Hausseite zulässig. Die Dachneigung ist mit 22° - 26° zu wählen. Die Dachneigung des MFH kann auf 28° erhöht werden.
Soweit im Plan nicht ausdrücklich vorgesehen, erhalten die Garagen die Dachneigung wie die dazugehörigen Hauptgebäude.

3.2 An den Trauf- und Giebelseiten der Hauptgebäude ist ein Dachüberstand von mind. 0,80 m auszuführen

3.3 Dachaufbauten sowie verglaste Firste oder Dachbauben sind unzulässig.
Dachgauben sind nur bei MFH mit einer DN von 28° zulässig.

3.4 Die Antennenanlagen sind im Dachraum unterzubringen.

4. Höhen der Gebäude

4.1 Die max. Kniestockhöhe von OK. FFB im DG bis OK. Pfette beträgt bei EH 1 und EH 2 max. 1,80 m, bei DH max. 0,25 m sowie bei MFH max. 0,40 m.

4.2 Die natürliche Geländeoberfläche darf nur geringfügig (im max. 50 cm) verändert werden.

4.3 Kellergeschosse dürfen nur in Teilbereichen (max. 1/3 einer Gebäudeseite) - Lichtgraben - durch Abgrabungen und Abböschungen freigelegt werden. Diese Lichtgräben sind an der Straßenseite unzulässig.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude sind als liegende BauKörper mit einem Sattelversatzteil von mind. 2 x 2,5 m auszubilden. Die Grundfläche muß ein Rechteck darstellen.

5.2 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Farbtöne oder Flachdachpappen zu verwenden. Bei untergeordneten Anbauten wie z.B. Wintergärten sind auch Glasdächer/Alledächer zulässig, wobei der Farbton der Bleche dunkel sein muß.

5.3 Nebenanbauten, Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material, Farbe wie Hauptgebäude abzustimmen.

5.4 Schwedische sind zu verputzen, in hellen Farben zu streichen oder mit Holz zu verkleiden.
Für kleinere Bauteile ist die Verwendung von Blechtafeln oder Naturstein möglich. Auffällig grellige Putzstrukturen (Fliez- und Kunstputze) sowie Glasbausteine und schwere Betonsteine sind unzulässig. Es sind nur umweltfreundliche Holzanstriche sowie Glasurfarben auf Öl- Holz zu verwenden.

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

5.6 Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Balkonverkleidungen sind in einfacher, schlichter Holz- oder Metallkonstruktion zu erstellen. Die Metallanschlußfuge soll so erfolgen, daß eine möglichst "leichte" Wirkung die Folge ist. Balkone müssen immer frei vor der Außenwand angordnet werden, eingezogene Balkone sind unzulässig.

5.7 Ortsfremde Materialien, die der voralpenländischen Bauweise nicht entsprechen wie Glasbausteine, Verkleidungen in Asbestzement, Kunststoff, Spaltklinker, Ornamentbesteine u.ähn. sind unzulässig.

5.8 Fenster sollen ein stehendes Rechteck bilden. Fensterflächen die größer sind als 1 qm sind mit Sprossen zu unterteilen.
Es sind nur Holzfenster bzw. optisch gleichwertige Fenster zulässig.

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen erstellt werden. Für jedes EH und jede DHH sind 2 KFZ-Stellplätze bzw. Garagen, für jede Wohnung im MFH sind 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Grundstück zu errichten.
Garagenvorplätze werden als Stellplatz nicht anerkannt. Besucherstellplätze werden im Straßenbereich möglichst durch Verengung der Straße - Verkehrsberuhigung - für den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.

6.2 Garagen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,80 m aufweisen, soweit diese nicht mit der Nachbargarage verbunden werden können.
Soweit wird gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 Bay.BO eine Grenzbiber Art. 6 Bay. BO verringerte Abstandsfläche vorgeschrieben bzw. eine besondere Bauweise nach § 22, Abs. 4 BauNVO.

6.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind in ihrer Gestaltung und Materialwahl den Baugebiet entsprechend Grüfter- oder Gerätehäuser mit einer Grundfläche von max. 6,0 qm. Ebenso ausgenommen sind bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter. Sie sind unzulässig in Art und Farbgebung ausrüfüren und dürfen nicht in straßenbegleitenden Grünflächen nach A) 7.1 liegen.

7. Einfriedungen, Baugebietsabgrenzung

7.1 Einfriedungen sind erst ab der Vorgartenlinie mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig.
Entlang der Straße sind keine Maschendrahtzäune zulässig. Es sind nur einfache, senkrechte Holzstäbchen- oder Lattenzäune mit Säulen aus Holz zulässig; bei einer Anbringung auf einem Sockel darf dieser 0,10 m über Oberkante des Geländes nicht überragen. Abweichlungsweise Hecken aus heimischen Sträuchern können mit einem Maschendrahtzaun bis 0,80 m Höhe versehen werden.
Streng geschnittene einförmige Hecken sind unzulässig. Die Hängen müssen ohne Abtreppung dem Geländeverlauf folgen. Auf Nachbargrundstücke ist Rücksicht zu nehmen.

7.2 Einfriedungen sind auf öffentlichen oder privaten straßenbegleitenden Grünflächen nicht zulässig. (siehe A. 6.1)

7.3 Die Einfriedung des Spielplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen ist mit einer Höhe von 1,20 m auszuführen.

7.4 Die Gartenfläche zum Bach ist den natürlichen Geländeverlauf anzupassen, eine Auffüllung ist nicht zulässig. Hiermit soll ein weicher Übergang zum freien Landschaftsraum hin gewährleistet sein. Die Baugrenzeranzeinfriedung ist zum Bach hin locker zu gestalten, also keine geschlossene Hecke.

8. Straße, Vorplätze, Zuwege

8.1 Die Straße ist nach allgemeinen straßenbautechnischen Grundsätzen herzustellen, (als verkehrsberuhigter Bereich); hinsichtlich ihrer Gestaltung ist dabei auf den dörflichen Charakter der Siedlung besonders Rücksicht zu nehmen. Dasselbe gilt für die Vorplätze vor Garagen und die Zuwege zu den Häusern. Hier sind reine Asphaltflächen unzulässig.

8.2 Die Bereiche der Sichtdreiecke sowie die Vorgartenflächen bis 2,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie sind von Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit unterstem Astansatz über 3,50 m.

9. Grünordnung

Siehe dazu Ziff. A) 6.

Zusätzlich dazu gilt:

9.1 Nicht zugelassen sind Thujen, Zypressen, Fichten sowie alle buntlaubigen und pyramidenförmig wachsenden Gehölze.

9.2 Die Fassaden können mit heimischen Kletterpflanzen begrünt werden. Die Spaliere müssen sich in Material und Gestaltung den Stil des Hauses und des Baugebietes anpassen.

9.3 Pro 200 qm ist mind. ein Baum nach A) 6.2.1 zu pflanzen.

10. Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile wie Balkone oder Eingangs-Überdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenze hervorragen. Das gleiche gilt für Wintergärten. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

C) HINWEISE

1. Sonstige Planzeichen

1.1 Bestehendes Hauptgebäude

1.2 Bestehendes Nebengebäude

1.3 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1.4 Bestehende Grundstücksgrenze

1.5 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.6 Maßzahl in Metern, z.B. 5 m

1.7 465 Flurnummern, z.B. Fl.Nr. 465

1.8 Bepflanzungsvorschlag, Bäume entsprechend Pkt. A 6.2.1 (siehe auch Hinweis Pkt. 7)

1.9 offener Graben

1.10 Grabenverrohrung

2. Wasserwirtschaft:

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Wasserversorgung angeschlossen sein.

2.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

2.3 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist dem Grundwasser wieder zuzuführen. Soweit eine Versickerung auf den Grundstück nicht möglich ist, kann dieses auch in den anliegenden Graben geleitet werden.

2.4 Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen und Parkflächen wird oberfläche dem Grundwasser wieder zugeführt. Das anfallende Wasser kann in den anliegenden Graben geleitet werden, soweit erforderlich erfolgt eine Vorreinigung. Stark verschmutzten Oberflächenwasser ist durch die geringe Siellungsgröße sowie durch die verkehrsberuhigte Straßenführung mit eingeschränkten Winterdienst nicht zu erwarten.

2.5 Das Wasserdargebot ist aufgrund der Pumpenleistung und der Tagesförderung ausreichend (siehe Bescheid über wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Rosenheim vom 11.03.1980). Eine Erweiterung des Hochbehälters ist für die nächsten Jahre vorgesehen. Aufgrund des ausreichenden Wasserdargebotes und der festgestellten guten Wasserqualität ist ein Anschluß an die Wasserversorgung der Stadt Rosenheim nicht erforderlich.

2.6 Bestehender verrohrter Graben von vorhandenem wiesengraben bis Algenstraße soll gekindert werden:
- offener neuer Grabenverlauf entlang Gehweg und Teil Zufahrtsstraße mit Unterführung.
- neue Verrohrung in der öffentlichen Straße bis Algenstraße

3. Landwirtschaft:

Die Erweiter bzw. Behauer der Baugrundstücke haben die örtlichliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden, ebenso sonstige im ländlichen Bereich übliches Geräusche.

4. Baugebot:

Unter Hinweis auf § 176 BauGB sind die Grundstücke innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung zu bebauen.
Die Festsetzung des Baugebotes erfolgt im Einzelfall durch Bescheid der Gemeinde.

5. Straßenmäßige Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Alpenstraße.
Die Ausbaugrenze der derzeitigen Alpenstraße ist so ausreichend bemessen, daß die relativ geringe Mehrbelastung durch das neue Baugebiet eines weiteren Ausbaues nicht erforderlich macht.
Die Alpenstraße hat bereits auf die gesamte Länge einen einseitigen Gehweg.

6. Stromversorgung

Die derzeitig bestehende 20 KV-Überlandleitung wird demontiert; dafür wird eine entsprechende Erdleitung in den Straßentrasse verlegt.

7. Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die dargestellten Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Bepflanzungsvorschlag zu sehen und wären ein Übergang von Baugebiet zum freien Landschaftraum.

8. Grünordnerische Belange sind im Bebauungsplan integriert und gewürdigt.

D) VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 5 BauGB vom Montag, 2. 6. 92 bis 2. 7. 92 im Rathaus der Gemeinde Rott/Inn öffentlich ausgelegt.

Rott/Inn, den 23. 9. 92

Gemeinde Rott/Inn

Alttinger 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Rott/Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06. 8. 92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rott/Inn, den 23. 9. 92

Gemeinde Rott/Inn

Alttinger 1. Bürgermeister

3. Das Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04. Juni 1992 wurde mit schreiben der Gemeinde Rott/Inn vom 23. Sep. 1992 an das Landratsamt Rosenheim eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 16. Okt. 1992 AZ: 610-4621-25 die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom Rott 2. Juni 1993 erteilt.

Alttinger 1. Bürgermeister

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung sowie des Verfahrens zum Bebauungsplan ist gemäß § 11 Nr. 1 BauGB - dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04. Juni 1992 in Kraft (§ 12 BauGB).

Rott/Inn, den 12. Jan. 1993

Gemeinde Rott/Inn

Alttinger 1. Bürgermeister

Rosenheim, den 19. 11. 92
Landratsamt
Signet, Nowak

1. FERTIGUNG Original

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„WENDELSTEINSTRASSE"

DER GEMEINDE ROTT/INN.

PLANFERTIGER:
JOSEF HÖRFURTER PLANUNGSBÜRO GMBH
FRIESING 6 8201 SCHECHEN
TEL: 08039/1096 FAX 08039/1090

5.89 19 203 1.01
DATUM NR. PLAN NR. ART