

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt gemäß §2 Abs.1,4 und §§9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132) diesen **Bebauungsplan als Satzung.**

A. FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse = E + 1
- TH 6.50** Traufhöhe in m
- o** offene Bauweise
- GR 130 m²** max. Brutto-Grundfläche der Wohnbebauung pro Grundstück in m²
- E / DH** Bebauung mit Einfamilienhaus / Doppelhaus zulässig
- EFH 9** Einfamilienhaus mit Grundstücksnummer
- DHH 1** Doppelhaushälfte mit Grundstücksnummer
- GA** Garagen
- P** Öffentliche Parkplätze
- F** Fussweg
- GR** Geh- & Radweg
- 5.0** Massangabe in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Bebauung
- Baulinie
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldächer
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung
- Nicht einzufriedene, straßenbegleitende Grünflächen, privat;
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Rasen / Wiese auf öffentl. Flächen
- Pflanzgebot für Bäume mittelkronig auf öffentl. Flächen
- Pflanzgebot für Bäume großkronig auf öffentl. Flächen
- Pflanzgebot für Strauchstreifen auf öffentl. Flächen

B. HINWEISE und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN durch PLANZEICHEN

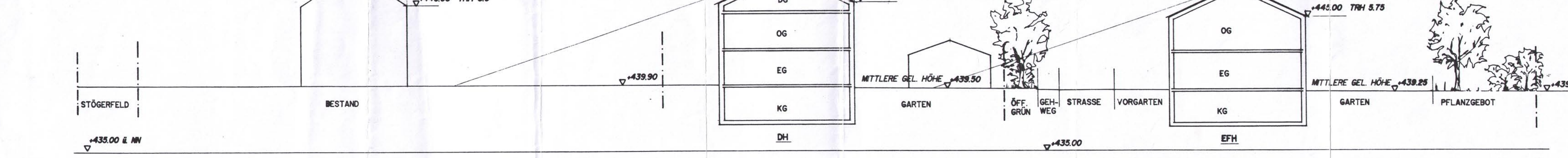
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilungen
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Flurnummern
- Höhenkoten in Metern ü.N.N.



WA	O
D	I
GR	TH
2x 80 m ²	6.50

WA	O
E	II
GR	TH
130 m ²	5.75

SCHEMASCHNITT 1:200



C. FESTSETZUNGEN durch TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Es erfolgt keine Festsetzung durch GRZ oder GFZ, sondern durch die maximal überbaubare Fläche pro Grundstück innerhalb der vorgegebenen Baufenster:
2.1. Überbauung:
Für die Grundstücke DHH 1 - DHH 8 max. 80 m²
EFH 9 - EFH 16 max. 130 m²
DHH 1 - EFH 16 max. Grösse der Baufenster 6.0 x 6.0 m
2.2. Höhenentwicklung:
Für die Grundstücke DHH 1 - DHH 8 Traufhöhe max. 6.50 m
EFH 9 - EFH 16 Traufhöhe max. 5.75 m
Die Traufhöhe rechnet sich Außenkante Außenwand von OK natürliches Gelände bis Außenkante Dachdeckung; bei geneigtem Gelände auf der hangaufwärts liegenden Seite. Dachgeschoss-Ausbau ist bei den EFH nicht zulässig. Der Rohfußboden EG darf max. 25 cm über Gelände liegen.
2.3. Wohneinheiten
Für die Grundstücke DHH 1 - DHH 8 max. 1 Wohneinheit (WE)
EFH 9 - EFH 16 max. 2 WE, aber kein DH; Real-Teilig untersagt;
3. **Bauliche Gestaltung**
3.1. Grundriss
Rechteckig; Seitenverhältnis mind. 1 : 1,3; keine Einschnitte oder Ausbuchtungen zulässig.
3.2. Dach
Neigung bei Haus und Garage 18 - 25°; DHH und aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Dachneigung und Traufhöhe haben; keine Dacheinschnitte, Gauben und Quergiebel zulässig; Max. 3 m² Dachflächenfenster pro Dachseite; Ziegel- oder Betonsteindeckung naturrot; Nebendächer (Eingangsvordach o.ä.) in Stehfalzdeckung (Kupfer, Titanzink) oder Glas. Die Anlage von Sonnenkollektor- und Photovoltaik-Anlagen auf den südgelagerten Satteldachflächen wird als ökolog. Gründen empfohlen.
3.3. Fassade
Aussenwände mit Putz oder Holzverchalung; Fenster stehendes Rechteck; Balkone unlaufend; über Eck oder mit Rücksprünge nicht zulässig; desweiteren nur mit schlichtem Holz- oder Metallgeländer.
3.4. Die Errichtung von Wintergärten ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. **Stellplätze & Garagen**
Es sind zu errichten
pro EFH 2 Stellplätze pro Wohneinheit
pro DHH 2 - 4 (Garagen-) Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten. Zufahrten zu Garagen sind mit wasserundurchlässigem Belag (Natur- oder Betonstein-Pflaster), Stellplätze mit wasserundurchlässigem begrüntem Belag (Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) auszuführen.
5. **Grünordnung**
5.1. Öffentl. Verkehrsflächen
Strasse mit bituminösem Belag; Trennung zum Fussweg und Stellplätzen mit Tiefbord / Rinne; Fuss-, Geh- & Radweg und Öffentl. Parkplätze mit Betonpflaster
5.2. Priv. Verkehrsflächen s.4.
5.3. Öffentl. Grünflächen
In ökologischer und gestalterischer Funktion als extensive Grünfläche anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Bei den in Ziff.A festgesetzten Gehölzen sind folgende Arten zulässig:
Bäume mittelkronig
Hochstämme 3xv 16/18
Acer campestre
Sorbus aria
Carpinus betulus
Corylus colurna
Feldahorn
Eberesche
Hainbuche
Baumhasel
Bäume großkronig
Hochstämme 3xv 16/18
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Tilia platyphyllos
Fraxinus excelsior
Spitzahorn
Bergahorn
Sommerlinde
Esche
Bodenständige Sträucher
Grösse 2xv 60/100
Abstand 150/100
Cornus i.A.
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Viburnum i.A.
Rosen i.A.
Amelanchier canadensis
Syringa i.A.
Philadelphus i.A.
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Liguster
Schneeball
Rosen i.A.
Felsenbime
Flieder
Pfeifenstrauch
- 5.4. Private Grünflächen
In den "Flächen zur Anpflanzung von ..." lt. Ziff. A (Ortsrandeingrünung):
Pro Parzelle an der Südgrenze sind 3 Obstbäume mind. Halbstamm und 6 Sträucher längs der Aussenbegrenze zu pflanzen. Pro Parzelle an der Ostgrenze sind 5 Obstbäume mind. Halbstamm und 8 Sträucher längs der Aussenbegrenze zu pflanzen; Arten w. Ziff.5.3.
Pro Parzelle ist zusätzlich ein Laubbaum oder ein Obstbaum (mind. Halbstamm) zu pflanzen; bei den EFH im Bereich der Vorgärten lt. Plan.
Geschmittenen Hecken (Laubholz) sind als Einfriedung zwischen den priv. Grundstücken zulässig; folgende Arten sind zugelassen:
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum vulgare
Fagus sylvatica
Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Liguster
Rotbuche
Nicht zugelassen ist die Pflanzung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen.
In den Grundstücken EFH 9 & 10 werden zusätzl. Baumpflanzungen lt. Ziff.5.3. von Seite der Kommune vorgenommen.
- 5.5. Einfriedungen
Die Vorgärten der EFH entlang der Erschliessungsstrasse (s.Plan "straßenbegleitende Grünflächen") dürfen nicht eingezäunt werden; zum Strassenraum und an Gebietsaussenbegrenzen sind nur Staketenzäune (max. Höhe 1.1 m) zulässig; zwischen den priv. Grundstücken ist nur Maschendrahtzaun (max. Höhe 1.1 m) zulässig; alle Zäune ohne Sockel; ein Verzicht auf die Errichtung von Zäunen speziell an der Baugebiets-Südgrenze wird empfohlen.
- 5.6. Geländeoberfläche
Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht verändert werden; Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 25 cm zulässig; Lichtgräben zur KG-Nutzung sind nicht zulässig.
6. **Geologie & Ab-/Regen-Wasser**
6.1. Geologie und Boden
Schürfluren & Schlußversuche haben ergeben, daß unter einer ca. 3 m starken Ober- und Unterbodenschicht alluvialer Kies ansteht, der versickerungsfähig ist; voraussichtlich ist kein hochstehendes Grundwasser zu erwarten.
6.2. Ab- und Regenwasser
Es besteht Anschlusszwang an den kommunalen Schmutzwasserkanal; ein kommun. Regenwasserkanal wird vorr. nicht erstellt; vielmehr ist das kompl. Oberflächen- / Dachwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; dabei ist die Versickerung so zu konzipieren, daß sie der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)" vom 01.01.2000 (GVBl.Nr.3/2000 S.30) und den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)" vom 12.01.2000 (AllMBI.Nr.3/2000 S.84) entspricht.
Die Errichtung von Regenwasser-Zisternen in der Grösse von 4-6 m³ pro Wohneinheit wird auch als ökolog. Gründen empfohlen.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 29.07.1999
Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.03. bis 25.04.2000
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 24.07. bis 24.08.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belang § 4 Abs. 1 BauGB	vom 24.07. bis 24.08.2000
Satzungsbeschluss § 10 Abs.1 BauGB	am 14.09.2000
Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	am 22.09.2000

2.2. Sep. 2000
Datum

MAIER
1. Bürgermeister
(Siegel)

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 § 215Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

2.2. Sep. 2000
Datum

MAIER
1. Bürgermeister
(Siegel)

**GEMEINDE ROTT AM INN
BAUGEBIET ROTT - STÖGERFELD SÜD**

**Bebauungsplan Nr. 14
mit integriertem Grünordnungsplan**

M 1 : 500 / 1 : 200

Aufgestellt	24.02.2000
Geändert	08.06.2000
Geändert	04.07.2000
Geändert	14.09.2000

GEORG MAIER
1. Bürgermeister der Gemeinde Rott am Inn
14.09.2000

Entwurfsverfasser / Planfertiger
RICHARD KRÖFF
Architekt - Diplom-Ingenieur
Leiderzeile 24, 83512 Wasserburg am Inn
Fon 08071 / 92 41 00, Fax 08071 / 92 41 01
Integrierter Grünordnungsplan
EBERHARD SCHEK
Landschaftsarchitekt - Diplom-Ingenieur (FH)
Chiemseestr.20, 83022 Rosenheim
Fon 08031 / 83 22 0, Fax 08031 / 83 33 5

MAIER
(Siegel)