



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - GE Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- II maximal 2 Vollgeschosse zulässig
 - 0,6 Grundflächenzahl 0,6
 - 1,2 Geschossflächenzahl 1,2
 - TH 7,00m Traufhöhe max. 7,00 m, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
 - FH 11,00m Firsthöhe max. 11,00 m, gemessen zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und Oberkante First untergeordnete Bauteile, wie Siloturme o.ä., können bis max. 13,00 m Höhe errichtet werden
- 3. Verkehr**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Strassenverkehrsweg
 - 6,00m Breite der Strassen und Wege
- 4. Hinweise**
- - - - aufzuhebende Grundstücksgrenze (Vergrößerung des Grundstücks Fl. Nr. 1005/11 durch Ankauf)
 - o bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - 1005/10 Flurstücknummern

5. Grünordnung

- Grünordnerische Festsetzungen**
- Baum II. Wuchsklasse, Bestand erhalten
 - Gehölze, Bestand erhalten (Empfehlung)
 - Baum III. Wuchsklasse/ Großstrauch, Bestand erhalten
 - bestehenden Gehölzstreifen mit Krautsaum, Breite 5 m erhalten
 - Baum I. Wuchsklasse pflanzen, Mindestgröße: Hochst. 3 x verpflanzt STU 12/14 cm
 - Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse pflanzen, Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt STU 10/12 cm
 - Sträucher pflanzen, Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm
- Ausgleichsmaßnahmen**
- Ausgleichsfläche (Sicherung durch Kauf/Grundbucheintrag)
 - Strauchabwiese mit Obsthochstämmen, Mahd max. zweimal/Jahr
 - Krautsaum entwickeln, Herbststaud max. einmal/Jahr, abschnittsweise
 - Baum I. Wuchsklasse pflanzen, Mindestgröße: Hochst. 3 x verpflanzt STU 12/14 cm
 - Obstbaum / Baum II. Wuchsklasse pflanzen, Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt STU 10/12 cm
 - Sträucher pflanzen, Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm
- 6. Zweckbestimmung**
- ⦿ Elektrizität - Trafostation

- B. Festsetzungen durch Text**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl als Höchstgrenze.
Für Anlagen in Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche um mehr als 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80
- 3. Grundstücksgröße**
Für die einzelnen Grundstücke ist eine Mindestgröße von 1500 m² festgesetzt.
- 4. Wohnlichkeit**
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1), die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, sind bis maximal 1/3 der gesamten Geschossfläche zulässig
- 5. Bauliche Gestaltung**
Zugelassen sind:
- Flachdächer
- Satteldächer, Pultdächer, Walddächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von mind. 10° bis max. 25°
Bei Betriebswohngebäuden ist eine Höhenferenz von max. 30 cm (jeweils gemessen von der Oberkante Gelände bis Oberkante Erdgeschossfertigfußboden) zulässig.
- 6. Hinweise: Immissionen und Emissionen:**
Die von den gesamten auf dem Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben ausgehenden Geräusche in ihrer Summenwirkung sollen die für ein Gewerbegebiet zulässigen Richtwerte von tags 65 db und nachts 50 db innerhalb des Gewerbegebietes nicht überschreiten.
Auf mögliche Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der angrenzenden und umliegenden Landwirtschaft, infolge ordnungsgemäßer Nutzung, die sich im Plangebiet als Immission bemerkbar machen können, wird ausdrücklich hingewiesen.
- 7. Ausgleichsflächen**
Die Ausgleichsflächen sind den jeweiligen Bauvarzellen in Verlängerung der Flucht der Grundstücksgrenzen zwingend zu zuordnen.
- 8. Hinweis: Metalldach**
Unbeschichtete Metalldächer (Kupfer, Zink Blei), mit einer Größe von mehr als 50 m² sind wasserrechtlich zu genehmigen und fallen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWF-VerV).
- 9. Hinweis: Deutsche Telekom AG**
Vorgemerkt wird ein frühzeitiger Gesprächstermin mit den Beteiligten wegen der gemeinsamen und somit kostengünstigeren Verlegung aller Versorgungskabel.
- 7. Grünordnung**
- 7.7. Grünordnung**
- 7.7.10 Bindungen für die Erhaltung und das Entfernen von Gehölzbeständen**
- 7.7.11 Bindungen für Erhaltung**
Die als Bestand dargestellten Bäume und Fluggehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie nachzupflanzen.
- 7.7.12 Bindungen für Bepflanzung**
Der Pflanzbestand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen.
20% der Grundfläche innerhalb der einzelnen Parzellen sind als Grünflächen herzustellen. Zusätzlich ist pro 400 m² Grundfläche ein Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen.
Stellplätze sind mit einem Baum I. Wuchsklasse alle fünf Stellplätze zu begrünen. Die entsprechenden den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrößen innerhalb des Geltungsbereiches ist hinzunehmen. Das Lichtprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.
- 7.7.23 Bepflanzung mit Klettergehölzen**
Mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden sind mit Klettergehölzen oder Spalieren zu begrünen.
- 7.7.24 Artenliste**
Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde, zusammengestellt.
Für die durch Planarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.
- Baumarten I. Wuchsklasse:**
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm
- | | |
|---------------------|--------------|
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
- Baumarten II. Wuchsklasse:**
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12 cm
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuß |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Obstbäume: (Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 10/12cm)**
- Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).
- Straucharten: (Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm)**
- | | |
|---------------------|-----------------------|
| Barberis vulgaris* | Barberitze |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea* | Hartliggel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum* | Hackenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdrain |
| Rhamnus cathartica* | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix spec. | Heimische Weidenarten |
| Viburnum lantana* | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus* | Gemeiner Schneeball |

- Es sollte darauf geachtet werden, die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspielflächen zu pflanzen.
- Kletterpflanzen:**
Neben für Spalier geeigneten Sorten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten nicht in der Nähe von Kinderspielflächen zu pflanzen:
Hedera helix* Efeu
Lonicera caprifolium* Jelänger-Jalieber
Clematis vitalba Waldrebe
Kletterrose
- 7.7.25 Negativliste**
Alle nach genannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihre freudartigen Charaktere negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist.
Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen: z.B. Trauerbuche, Hängezypressen
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze: z.B. Thuja, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb: z.B. Bluthorn
Gehölze mit weißbunter Blattfärbung: z.B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roten bzw. gelber Blattfärbung: z.B. Jap. Schlitz-Ahorn / Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung: z.B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken
- 7.7.25 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken**
Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstammige, für ein freies Lichtraumprofil aufgestaute Bäume gepflanzt werden.
- 7.7.26 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen**
Baumgraben, Bumscheiben oder anderweitige Standorte für Stollenbäume oder Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen mindestens 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für in Hausgründen festgesetzte Bäume. Nur in Ausnahmefällen können die Bumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.
- 7.7.27 Fristsetzung**
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzugeben (Art. 79 Abs. 4 BayBO).
Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- 7.7.3 Entwässerung**
Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu bauen.
Gesamtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit in das Grundwasser einzuleiten. Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8,0 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerdolen als Notüberlauf vorgesehen werden. (Diese Festsetzungen dienen dem Eingriffsausgleich gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB).
Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser:
Merkblatt ATV-DWK-M 153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser'
Merkblatt ATV-DWK-A 138 'Pflanzung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser'
Planungen von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt und das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet.
- 7.7.6 Eingriffsregelung**
[gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB]
Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung.
Bisherige Flächennutzung: Die Flächen in die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird, waren vorher intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Acker oder Intensivgrünland.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit minimiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. wasserundurchlässige Beläge und naturnah gestaltete Versickerung von Niederschlagswasser, rechtfertigen den Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,4.
Der Gehölzstreifen an der südlichen Grundstücksgrenze wird entfernt und muss als Ausgleichsmaßnahme wieder neu gepflanzt werden. Um dem Entwicklungsstand des bisherigen Gehölzstreifens gerecht zu werden, muss als Ausgleichsfaktor 2,0 angesetzt werden.
Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind 4,288 m² Ausgleichsflächen (gesichert durch Ankauf oder Grundbucheintrag) erforderlich. Dazu muss ein Streifen des angrenzenden Grundstückes angekauft werden (Abmessungen siehe Bebauungsplan).
Hinweis: Nach dem Satzungsbeschluss werden die Ausgleichsflächen an das Okroflächenkataloger beim Bayer. Landessamt für Umweltschutz gemeldet.
- 7.7.81 Pflege der Ausgleichsflächen**
Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG) anerkannt zu werden, ist es erforderlich die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen:
Die Ausgleichsfläche ist durch Halzpflücke von der weiterhin intensiv genutzten Grundstückfläche dauerhaft abzugrenzen.
[Obstwiese (Fl. Nr. 959)]
Es dürfen nur standortgemäße, hochstammige Obstbäume gepflanzt werden (siehe o.g. Artenliste Baumarten II. Wuchsklasse).
Entwicklung einer Extensivwiese:
Zum Nährstoffentzug: Mahd 3-schürig
Erste Mahd nach dem 15. Juni.
Erhaltungspflege:
Mahd 2-schürig, erste Mahd nach dem 1. Juli
Dauer der Entwicklungspflege und Beginn der Erhaltungspflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Gehölzstreifen mit Krautsaum (Fl. Nr. 959)
Der Gehölzstreifen ist als Ersatz für den bestehenden Gehölzstreifen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der o.g. Artenliste zu entnehmen.
Sträucher sind mind. zweireihig zu pflanzen.
Die Breite des Gehölzstreifens soll mind. 7,00m betragen.
Entwicklung und Pflege des beidseitigen Krautsaumes:
Pflegeeinätze möglichst gering halten, Mahd der Sauvegetation möglichst selten und abschnittsweise, höchstens 1 mal/Jahr nach Mitte August.
Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

- 7.8 Begründung**
- zur Grünordnung
Das Gewerbegebiet soll strukturreich durchgrünt werden, d.h. abwechslungsreiche Grünstrukturen in Artensammensetzung und Charakter der Vegetation bzw. Höhenstufung. Durch lockere Gehölz- und Gehäuspflanzungen an der Grenzlinie soll eine ausreichende Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.
Festsetzungen für Sondersituationen (Sichtdreiecke, befestigte Flächen) sichern die Ausführung und dauerhafte Erhaltung.
Klettergehölze an Gebäuden sollen die ländliche Tradition von Spalierbäumen an Gehäusen aufgreifen und fortführen.
Das ländliche Ortsbild beeinträchtigende Grünelemente, wie Thuja-Hecken und Blau-Fichten, sollen durch die Negativ-Liste ausgeschlossen werden.
Niederschlagswasser soll den Naturkreislauf wieder zugeführt werden. Einleitung von Niederschlagswasser in oberflächengewässer nach Vereinigung in geeigneten Behandlungsanlagen
- zu Eingriffsregelung - Ausgleich
Der mit dem Neulagegebiet verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen (Bilanz s. Plan, Eingriff-Ausgleich).
Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffes und der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.
Die Ausgleichsmaßnahmen sollen eine ökologische Aufwertung der bisherigen Flächen bewirken.
Um die Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche zu erfüllen, ist eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zwingend erforderlich.
- Begründung:**
- Das neue Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bereits bestehenden Bebauungsplans "Am Eckfeld" dar, und entspricht dessen Festsetzungen.
Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bietet sich dieser Bereich dafür an. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Der bestehende östliche Gehölzstreifen mit Krautsaum wird erhalten, der südliche wird neu gepflanzt. Durch die Schaffung einer neuen Ausgleichsfläche, sowie einer Bepflanzung auf den einzelnen Grundstücken kann der Eingriff ausgeglichen werden.
Das neue Gewerbegebiet trägt zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine verkehrsmäßige Anbindung an die übergeordneten Straßen des neuen Gewerbegebietes ist gesichert.
- Verfahrensvermerke**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2000 beschlossen. Die ortsübliche Veröffentlichung erfolgte am 22. Dezember 2000.
- 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 15.03.2005 bis zum 15.03.2005, in der Fassung vom 01.03.2005.
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 15.03.2005 bis zum 15.03.2005, in der Fassung vom 01.03.2005.
- 4. Öffentliche Auslegung**
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf und Begründung vom 08.06.2005 bis zum 08.07.2005, in der Fassung vom 01.06.2005.
- 5. Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gem. 10 BauGB Abs. 1 am 08.08.2005, in der Fassung vom 08.08.2005, vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
- Rott am Inn, den 20. Juni 2006
Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 20.06.2006, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.08.2005 in Kraft (§ 10 BauGB).
- Rott am Inn, den 20. Juni 2006
Bürgermeister
- Original*

**Gemeinde Rott am Inn
Landkreis Rosenheim**



**Bebauungsplan
"Gewerbegebiet am Eckfeld-Süd"
M 1:1000**

Fertigungsdatum: 01 Februar 2005
geändert: 19 Mai 2005
geändert: 01 August 2005
Planfertiger: Evelyn Valenta
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Aiblinger Straße 26
83059 Kolbermoor
Mobilfunk 01 78 - 89 89 123