



Die Gemeinde Rott am Inn erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1) und § 2 (4), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 8a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

**1:000 Festsetzung durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung
- Baugrenze
  - maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen
  - zulässig 2 Vollgeschosse, wobei 1 Vollgesch. als Hanggesch. auszubilden ist. Der Knieslack beträgt max. 1,60 m über dem 2. Vollgesch., wobei die maximale Wandhöhe zu beachten ist.
  - zulässig 2 Vollgeschosse, wobei der Knieslack max. 2,50 m hoch sein darf (einschließlich Pfeile) gemessen ab OK Rohdecke über dem EG, wobei die maximale Wandhöhe zu beachten ist.
  - zulässig 2 Vollgeschosse mit Dachgesch., wobei der Knieslack z.B. max. 0,40 m hoch sein darf (einschließlich Pfeile) gemessen ab OK Rohdecke über dem 1. OG, wobei die maximale Wandhöhe zu beachten ist.
  - max. zulässige Wandhöhe in m gemessen an der traufseitigen Außenwand ab OK vorhandenes Gelände (ungünstigster Punkt am Gebäude) mit Schnittpunkt Dachhaut
- Firstrichtung
- Satteldach
- Walmdach
- GA** Garagen
- NG** Nebengebäude
- ST** mäßiger befestigter Stellplatz, versickerungsfähiger Belag
  - Stellplätze, Garagenvorplätze und Erschließungszufahrten sind mit wasser-durchlässigem Belag zu befestigen. Beispiele: Mineralbetondecke, wasser-durchlässige Betonwerksteine (Drainpflaster), Rasenfugenpflaster aus Beton- oder Granitsteinen (Fuge 2 cm)
- Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Garageneinfahrtsbereich
  - Fuß- und Radweg als Eigentümerweg (öffentlich)
- Eigentümerweg (öffentlich)
  - Die Versickerung Regenwasser muss entweder über eine Tiefenabfuhr, Rückhaltebecken oder andere Lösungen (Rigolen oder Ähnliches) dauerhaft gesichert und in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt (ggf. geologischer Nachweis) ausgeführt werden.
- Grünordnung
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche mit Bouverbot für Nebengebäude, Garagen, Schuppen und Gartenhäuser
  - private Grünfläche mit Pflanzgebot:
    - Zier- und Wildsträucher, Arten wie 2.754
  - Baum Bestand zu erhalten (Baum-Nr., Art und Größe siehe Baumbestandsplan)
- Die Bäume sind ihrem art- und sortentypischen Wachstumscharakter entsprechend zu erhalten und zu pflegen. Der Leitfaden für Baumsicherung ist zu beachten. Rückschnittmaßnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherheit zulässig und vor Ausführung mit der Gemeinde abzustimmen. Bei Vorliegen triftiger Gründe kann die Gemeinde ausnahmsweise eine Rodung genehmigen, wenn für das zu rodende Gehölz eine gleichwertige Ersatzpflanzung in entsprechender Größe erfolgt.

Für folgende ortsbildprägende Großbäume gelten zusätzliche Festsetzungen:  
 1 STEI-EICHE (QUERCUS ROBUR) HÖHE ca. 18 m, SIU ca. 5,00 m  
 2 STEI-EICHE (QUERCUS ROBUR) HÖHE ca. 16 m, SIU ca. 3,70 m

Sicherung des Wachstumsstands als private Grünfläche mit zusätzlichen Nutzungseinschränkungen:

- Erdarbeiten jeder Art sind im Kronenraumbereich in einem Abstand vom Stamm, der dem 3,5-fachen des Stammumfangs entspricht, nicht zulässig
- Zulässig ist der Fußwegbereich im Kronenraumbereich, wenn er überwiegend in Handarbeit hergestellt wird und die Höhe des Wegeunter- und Oberbaus auf die technisch erforderliche minimale Bauhöhe begrenzt wird.
- Erdarbeiten für Kabel- und Leitungstrassen sind nicht zulässig
- Der Kronenraumbereich soll von hohen Strüchern und Baumsamlingen freigehalten werden; Pflege ca. alle 4-5 Jahre.

Die Eichen 1 und 2 sind naturdenkmalwürdig im Sinne des Art. 9 BayNatSchG

3 STEI-EICHE (QUERCUS ROBUR) HÖHE ca. 15 m, SIU ca. 2,80 m

Sicherung des Kronenraumbereichs innerhalb der Grundstücke Fl. Nr. 37 und 39 als private Grünfläche mit zusätzlichen Nutzungseinschränkungen:

- Aufgrabungen im Rahmen von Hoch- und Tiefarbeiten sowie für Kabel- und Leitungstrassen sind im Kronenraumbereich in einem Abstand vom Stamm, der dem 3,5-fachen des Stammumfangs entspricht, nicht zulässig
- Verkehrswegebearbeiten sind innerhalb des Kronenraumbereichs überwiegend in Handarbeit auszuführen. Die Höhe des Wegeunter- und -oberbaus ist auf die minimale Bauhöhe nach den technischen Erfordernissen der Verkehrsfläche zu begrenzen.
- Verkehrswegedecken sind wasserundurchlässig oder gepflastert mit wasser-durchlässigen Fugen zu gestalten.

- Pflanzgebot Baum 1. Ordnung Arten und Größen wie 2.751, nur grünlaubige Arten und Sorten
- Pflanzgebot Baum 2. Ordnung Arten und Größen wie 2.752, nur grünlaubige Arten und Sorten
- Pflanzgebot 2-reihige Strauchpflanzung, Pflanzraster 1,50 x 1,25 m Arten wie unter 2.754

Sonstiges  
**-----** offene Vorgartenbereiche, die straßenseitig nicht eingezäunt werden dürfen.

**2:000 Festsetzung durch Text**

**2.100 Art der baulichen Nutzung**

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

2.120 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sich in das Ortsbild einfügen und mit mind. 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der besonders festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden. Hierbei sind pro Bauparzelle eingeschaltete Nebengebäude in Holzkonstruktion (z.B. Gerätehäuschen) mit Satteldach, Dachneigung 15°-24°, Dachendeckung wie Hauptgebäude, mit einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und max. traufseitiger Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

**2.200 Maß der baulichen Nutzung**

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
 - der maximal überbaubaren Grundfläche  
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse  
 - der maximalen Knieslackhöhe  
 - der maximalen Wandhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100% überschritten werden.

2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugetassen werden.

2.240 Die max. Geschöshöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.

**2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück. Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgesch. darf max. 0,20 m über der Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Schnittpunkt mit der jeweiligen Gebäudemitte liegen. Ein Geländemaß ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,20 m zulässig. Wenn Vorbauten (Balkone, Erker, usw.) größer als 1/3 der Gebäudeaußenmaße geplant werden, sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

2.350 Das Verhältnis der Breite zur Länge der Hauptgebäude muß mind. 1,0 zu 1,2 betragen. Der Dachfirst muss immer parallel zur längeren Gebäudeseite angeordnet werden.

2.360 Das Regenwasser ist bei den Neubauten in Absprache mit der Gemeinde in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Je nach Lage ist ein Regenrückhaltebehälter mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen. Dies ist in einem Entwässerungsplan darzustellen.

**2.400 Gestaltung**

2.410 sämtliche Wohngebäude sind je nach Planzeichnung mit Satteldach- oder Walmdächern zu versehen; Geschöfzfestsetzung I+D, II+D und I+HG+D: Dachneigung 20° - 24°  
 Quergiebel und Gauen sind nicht zulässig.

Der Dachvorsprung muß bei Satteldächern mit mind. 0,80 m und max. 1,20 m ausgeführt werden; bei Walmdächern max. 1,20 m

2.420 Bei den Gebäuden mit der Geschossfestsetzung I+HG+D dürfen die Satteldächer auch als "versetzte Satteldächer" ähnlich zweier Pultdächer ausgeführt werden. Die Teilung sollte in Gebäudemitte geplant werden. Der Versatz darf, gemessen ab OK Dachhaut niedriges Dach bis OK Dachhaut Gegenputz im Schnittpunkt Dach/Wand, ein Maß von 1,15 m nicht überschreiten.

2.430 Abschleppungen sind unzulässig. Über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind Pultdächer möglich. Dachschichten sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

2.440 Als Dachendeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner engobierter Farbe zu verwenden.

2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.460 Dem natürlichen Geländevertau widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Geländeveränderungen zum natürlichen Gelände sind in einem Ausmaß von jeweils max. 50 cm zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahme: im direkten Anschluß an Gebäuden mit einer maximalen Tiefe von 4,0 m; siehe auch Punkt 2.742

2.470 Die Stromverleierkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.480 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Untergrund zu verlegen.

**2.500 Garagen und Stellplätze**

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Sattel-, Pult- oder Walmdach (siehe Planeintrag) zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilig herzustellen. Maximal zulässige traufseitige Höhe der Garagengebäude = 3,00 m

2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen, z.B.  
 - wassergebundene Decken mit Kalkspit  
 - Schotterrasen  
 - Sand- und Betonsteinpflaster mit Rosenfugen

2.540 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze, Garagen oder Carports nachzuweisen.

**2.600 Einriedungen**

2.610 Zäune zu Straßen und Erschließungszufahrten sind als Holzstaketenzäune mit einer Höhe von 1,00 m auszuführen. Verlauf Zaunoberkante wie Verlauf des Straßenniveaus.

2.620 Es wird empfohlen den durch die landwirtschaftlichen Anwesen des Gebietes geprägten offenen Siedlungs- und Freiraum ohne Zäune soweit wie möglich auch für die Neu-Baugebiete zu übernehmen. Einriedungen sollen - wenn möglich - so unauffällig wie möglich als einfache Holz-zäune gestaltet werden.

**2.700 Grünordnung**

2.710 Pflanzgebot

2.711 Auf je 250 m<sup>2</sup> Freifläche sind mindestens 1 Obstbaum Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu erhalten.

2.712 Nicht gestattet ist die Pflanzung von buntblaubigen Koniferen und buntblaubigen Laubgehölzen, die eine Endhöhe von mehr als 2,00 m erreichen.

2.720 Schutz der Vegetation bei Baumassnahmen

2.721 Bei Baumassnahmen im Bereich vorhandener Vegetation sind DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV A-STB, ZTV Baumpflege und Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen zu beachten.

2.730 Schutz des Oberbodens

2.731 Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht zur Wiederverwendung zu lagern.

2.740 Eingriff in das Relief

2.741 Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgesch. darf nur bis max. 50 cm über bzw. unter der Höhe des Ursprungsgeländes, gemessen an der Seite des Haupteinganges mittig des Hauses, liegen. Entlang der Altdinger Straße darf dieses Maß nur maximal 30 cm betragen. Ein Geländemaß mit Darstellung des ursprünglichen und geplanten Geländevertaus und der Einrigung des Gebäudes in das Gelände ist mit dem Bauantrag einzureichen. Bei Baubeginn ist eine Einmessbescheinigung eines Vermessungsbüros vorzulegen.

2.742 Dem natürlichen Geländevertau widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis max. 50 cm Höhe/Tiefe zulässig. In Bereichen mit einem natürlichen Gefälle von mehr als 25 % (1:4) sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 100 cm zulässig. Geländestützmauern sind bis max. 1 m zulässig. Alles sichtbaren Seiten der Mauern sind in Naturstein auszuführen. Bei den Flur Nr. 35 und 37 sind die Geländeveränderungen im Grenzbereich aufeinander abzustimmen.

**2.750 Pflanzenqualität und Artenauswahl**

2.751 Bäume 1. Ordnung  
 Hochstämme SIU 16/18, Arten wie

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde

2.752 Bäume 2. Ordnung  
 Hochstämme SIU 14/16 oder Heister 200-250 cm, Arten wie

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Corylus colurna Baumhasel
- Malus i.S. Apfel
- Sorbus aria Mehlbeere

2.753 Obstbäume  
 Hoch- oder Halbstämme SIU 8/10, Arten wie

- Apfel i.S.
- Birne i.S.
- Kirsche i.S.
- Pflaume und Zwetschge i.S.

2.754 Zier- und Wildsträucher  
 Sträucher 2xv, Höhe 100-150 cm, autoktöne Herkunft, Pflanzraster 1,50 x 1,25 m, Arten wie

- Amelanchier lamarckii Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Bluthorntriegel
- Eunymus europaea Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Liguster
- Loncera i.A. Heckenkirsche
- Philadelphus i.S. Falscher Jasmin
- Rosa i.A. Strauch- und Wildrosen
- Spiraea i.A. Spiersträucher
- Syringa i.A. Flieder
- Viburnum i.A. Schneeball

**2.755 Hecken**

Für geschnittene Hecken sind keine immergrünen Nadelgehölze und buntblaubige Laubgehölze erlaubt. Erlaubt sind:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Ligustrum vulgare Liguster

**3.000 Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinie (1,0 m)
- Höhenlinie (0,5 m)
- 471 Flurnummer
- bestehende Gebäude
- bestehendes altes Kellergewölbe
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) wird hingewiesen.

**4.000 Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplan vom Vermessungsbüro Angermaier gefertigt. Stand: März 2004

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Mallenahme nur bedingt geeignet.

**5.000 Verfahrensvermerke**

- 5.100 Aufstellungsbeschluss am .....
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis .....
- 5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis .....
- 5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis .....
- 5.500 Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am .....
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben den Bebauungsplan genehmigt. Nr. .... vom .....
- 5.700 Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am .....

Datum, Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstdunden 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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Datum, Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE ROTT AM INN**  
 LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "WEINBERG" NR. 16 M 1/1000**  
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 08.07.2004  
 10.02.2005  
 30.11.2006

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO LUDWIG LABONTE  
 DIPL.-ING. ARCHITKT HOCHPLATTENSTRASSE 20 83022 ROSENHEIM  
 TEL: 08031/61639-0

GRÜNORDNUNG: LANDSCHAFTSARCHITEKT EBERHARD SCHEK  
 CHEMSEESSTRASSE 20 83022 ROSENHEIM  
 TEL: 08031/83220