



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)
- die Darstellung des Planrechtes (PlanrV 90)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 50 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

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

1000 Festsetzung durch Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- z.B. GRZ 0,30 Grundflächenzahl
- z.B. GFZ 0,47 Geschossflächenzahl
- z.B. II zulässig 2 Vollgeschosse
- II+D zulässig 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss (kein Vollgeschoss), wobei die maximale Wandhöhe nicht überschritten werden darf.
- III zulässig 3 Vollgeschosse, wobei der Kniestock über dem 2. Vollgeschoss so zu bemessen ist, dass die maximale Wandhöhe nicht überschritten wird.
- max. zulässige Wandhöhe in m gemessen an der traufseitigen Außenwand ab niedrigste OK vorhandenes Gelände mit Schnittprofil Dachhaut.
- Firstichtung
- Satteldach
- Waldach

Garagen und Stellplätze

- GA Garagen
 - TG Tiefgaragen
 - ST möglicher befestigter Stellplatz, versickerungsfähiger Belag
- möglicher befestigter Stellplatz, versickerungsfähiger Belag
Stellplätze, Garagenplätze und Erschließungszufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Beispiele: Mineralbelandete, wasserdurchlässige Betonwerksteine (Urpinnpflaster), Rasenfugenpflaster aus Beton- oder Granitsteinen.

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Garageneinfahrtbereich
- privater Fuß- und Radweg öffentlich gewidmet

Grünordnung

- private Grünfläche mit Baulimit für Nebengebäude, Garagen, Schuppen und Gartenhäuser; mit Pflanzgebot für Bäume
- Durchfahrt möglich, jedoch mit Rasenfugenpflaster
- Baum II. Wuchsklasse Bestand zu erhalten
- Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen Arten und Größen siehe 2.723
- Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen Arten und Größen siehe 2.723

2000 Festsetzung durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt

2.200 Maß der baulichen Nutzung

- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der maximal Grundflächenzahl GRZ
 - der maximal Geschossflächenzahl GFZ
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - der maximalen Wandhöhe
- 2.220 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu einer maximalen gesamten GRZ von 0,8 (siehe auch BauNVO) überschritten werden.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.310 Im Planbereich gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO für die Flur-Nummern 106/3, 106/4 und 106/2. Für die übrigen Flur-Nummern 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 gehören die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.350 Das Verhältnis der Breite zur Länge der Hauptgebäude muß mind. 1,0 zu 1,3 betragen. Der Dachfirst muss immer parallel zur längeren Gebäudeseite angeordnet werden.
- 2.360 Das Regenwasser kann bei den Neubauten in Absprache mit der Gemeinde in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Versickerung ist gemäß 2.730 ebenfalls möglich. Ein Entwässerungsplan ist grundsätzlich vorzulegen.

2.400 Gestaltung

2.410 sämtliche Wohngebäude sind je nach Planzeichnung mit Sattel- oder Walddächern zu versehen.

- Geschäftsfestsetzung II: Dachneigung 10° - 12° Quergebäl und Gouben sind nicht zulässig.
- Geschäftsfestsetzung II+D: Dachneigung max. 20° - 26° Quergebäl und Gouben sind nicht zulässig.
- Geschäftsfestsetzung III: Dachneigung 10° - 12° Quergebäl und Gouben sind nicht zulässig.

- 2.420 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.430 Dem natürlichen Geländeverlust widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.
- 2.440 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze in den Zaun integriert werden.
- 2.450 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Untergrund zu verlegen.

2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen und Tiefgaragen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Sattel-, Pull- oder Walddach (siehe Planentwurf) 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. Bodseitig festgesetzte Grenzgaragen sind prägnant 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 wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
 - wassergebundene Decken mit Kalkspilitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 2.540 Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.05.2010 (siehe Hinweise)
- 2.550 Die Bereiche der Tiefgaragen, die nicht unter den Gebäude angeordnet sind, müssen bei Grünflächen mit einer Mindestüberdeckung von 0,40 m, bei Baumstandorten 0,60 m errichtet werden.

2.600 Entfernungen

2.610 Zäune zu Straßen und Erschließungszufahrten sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m auszuführen.

2.700 Grünordnung

- 2.710 Bindungen für die Erhaltung und das Entfernen von Gehölzbeständen
- 2.711 Bindungen für Erhaltung Die als Bestand dargestellten Bäume in den Hausgärten sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie nach zu pflanzen.
- 2.720 Bindungen für Bepflanzung
- 2.721 Bepflanzung neue Baugebiete Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Pflanzplanung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen. Die entsprechend 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 Geltungsbereichs ist hinhaltend. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 freizuhalten durch Pflanzung von Allee-bäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.
- 2.722 Bepflanzung mit Klettergehölzen Mindestens 10% der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spaliere zu begrünen
- 2.723 Artenliste Die folgende Auswahl wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde, zusammengestellt. Für die durch Pflanzplanung 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 12/14cm
Tilia spec. Linde spec.
Die bestehende Straßenbegrenzung an der Bahnhofstraße soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der vorhandenen Art und Sorte (Tilia spec.) fortgeführt werden.
- Baumarten II. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10/12cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnuß
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche

- Obstbäume: (Mindestgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 10/12)
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 (Kreisländerever für Gartenbau).
- Straucharten: (Mindestgröße: Strauch 2 x verpflanzt 100/150cm)
Berberis vulgaris* Berberitze
Cornus mas* Kornelkirsche
Cornus sspagane* Hartweigele
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum* Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Rhamnus cathartica* Kreuzdorn
Rosa canina* Hundsrose
Rosa arvensis Feldrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Salix spec. Heimeische 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 Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:
Hedera helix* Efeu
Lonicera caprifolium* Jellinger-Jelieber
Clematis willoba Waldrebe
Kletterrose

2.724 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländliche Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist. (Verpflichtend für neue Baugebiete, empfohlen für bestehende Bebauung).

- Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen: z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze: z. B. Thuja, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb: z. B. Blaubaum
Gehölze mit weißer Blattfärbung: z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung: z. B. Jap. Schilz-Ahorn / Gold-Weide
Gehölze mit blauer Blattfärbung: z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
Geschnittene Hecken

- 2.725 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen Baumrücken, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 qm 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 Hausgärten festgesetzte Bäume. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.726 Fristsetzung Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst / Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BayBO). Etwalige 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.

2.730 Entwässerung Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Ausnahme: Öffentliche Straßen. Im Planungsbereich ist eine sehr gute Versickerungsleistung durch einen Kies im Untergrund vorhanden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die "Niederschlagswasserfeststellungsverordnung - NrWRV" vom 01.01.2000 (SGBI Nr. 3/2000 S. 30) die Technische Regeln zum schuttslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 12.01.2000 (AImBl Nr. 3/2000 S. 84) und das ATV-DVWK-A 138 Januar 2002 "Planung Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen kann entweder dem gemeindlichen Mischwasserkanal zugeleitet werden oder ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mindestens 20 cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Erst nach ausreichender Fließstrecke (mind. 8 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerdolen als Notüberlauf vorgesehen werden. Nur wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung, (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzblech, Absetzbecken oder Bodenfilter) über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Röhren-, Sickerschächte oder -schächte, versickert werden. Auch bei Einleitung in Oberflächen-gewässer (Gräben) sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung erforderlich. Für den Fall, dass das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muss bei der weiteren Planung von Anlagen mit Regenwasser das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" Febr. 2000 beachtet werden.

2.740 Eingriffsregelung Nach § 34 BauGB ist das Vorhaben nicht als Eingriff anzusehen und eine Ausweisung von Ausgleichsflächen dennoch nicht erforderlich.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhobende Grundstücksgrenze
- abzubrechende Gebäude
- z.B. 10/4 Flurnummer
- bestehende Gebäude
- Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches

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

Bei der Gebäudeplanung bzw. Planung der Außenanlagen sind evtl. vorhandene Strom- und/oder Telefonkabel zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodenkundler nach Art. 8 DstG besteht.

Die gemeindliche Stellplatzsatzung vom 27.05.2010 ist im Internet auf der Homepage der Gemeinde Rott am Inn veröffentlicht.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage
Diese Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplanes vom Vermessungsbüro Angermüer bzw. neuer Teilflächen vom Vermessungsamt Rosenheim gefertigt. Stand: Oktober 2005 / November 2010
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahmen nur bedingt geeignet.

5.000 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss am 15.09.2005
- Bürgerbeteiligung § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.03.2006 bis 02.05.2006
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Bau GB vom 31.03.2006 bis 02.05.2006
- Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 18.07.2006 bis 01.08.2006
- Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am 14.09.2006
- Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2006

09.10.2006 Datum, 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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

09.10.2006 Datum, Bürgermeister (Siegel)

6.000 Verfahrensvermerke (1. Änderung)

- Aufstellungsbeschluss nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB "beschleunigtes Verfahren" am 20.10.2011
- Öffentlichkeitsbeteiligung § 13 Abs. 2 BauGB vom 15.12.2011 bis 17.01.2012
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 3 BauGB vom 15.12.2011 bis 17.01.2012
- Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am 16.02.2012

Datum, Bürgermeister (Siegel)

5. Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2012

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

Datum, Bürgermeister (Siegel)

7.000 Verfahrensvermerke ergänzendes Verfahren

- Einfleichenbeschluss für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB am
- Bürgerbeteiligung § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Bau GB vom bis
- Beteiligung § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom bis
- Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am
- Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am

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

Datum, Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE ROTT AM INN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "TEILBEREICH ZWISCHEN KIRCHWEG UND BAHNHOFSTRASSE" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1/500

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 02.02.2006
02.03.2006
08.06.2006
BERICHTIGUNG 02.05.2013

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO LUDWIG LABONTE

DIPL.-ING. ARCHITEKT HOCHPLATTENSTRASSE 20 83026 ROSENHEIM TEL: 08031/61639-0

GRÜNORDNUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT: LANDSCHAFTSARCHITEKT RUPERT SCHELLE HIRNSBERG 34 83093 BAD ENDORF TEL: 08053/518