

Präambel
Die Gemeinde Rott am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" mit seiner bisherigen Änderung. Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" mit seiner 1. Änderung unberührt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" mit seiner 1. Änderung unberührt.

A) Planzeichnung
M 1:1.000 N
System UTM
Zuordnung ist zur Maßnahme geeignet



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichen
§ 1 Allgemeines
(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(2) Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
(1) GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
(2) Die nach § 3 (1) zulässige GRZ darf bis zu einer max. GRZ von 0,8 (inkl. Hauptanlagen) durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

(3) GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (z.B. 1,2)

§ 4 Höhenentwicklung
(1) OK_{min} 447,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen in Meter über Normalhöhennull nach DIN EN 12185 (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 447,0 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten des Dachs, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
(2) OK_{min} 448,5 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull nach DIN EN 12185 (z.B. Firsthöhe max. 448,5 m ü. NHN). Die maximal zulässige Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

§ 5 Baugrenzen
Baugrenze

§ 6 Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenbestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung.

§ 7 Erschließung
(1) Straßenverkehrsfläche
(2) Straßenbegrenzungslinie

§ 8 Grünordnung
(1) Baum zu pflanzen
Es ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung zu haben mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang min. 18-20 cm, 3x verpflanzt zu erfolgen. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Ausgefallene Bäume sind entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten in der folgenden Pflanzperiode nachzubefolgen.

(2) Baum zu erhalten
Die dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder, so sie komplett abgestorben sind, gefällt werden. Sie sind durch Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzqualitäten nach § 8 (1) zu ersetzen.

(3) Imherab dieser Flächen sind keine Stellplätze, Zufahren oder Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 1 m² zulässig. Sie sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.

§ 9 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan
Die textlichen Festsetzungen 1, 2, 4, 7, 3 und 7, 4 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Am Eckfeld Ost" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen
C.1 Hinweise durch Planzeichen
(1) Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
(2) 1097/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
(3) -20,700 m² Hinweis zur Grundstücksgröße
(4) 437 m Höhenrichtlinie in 0,5 m Abstand als Hinweis (z.B. 437 m ü. NHN)
(5) WH = 9,5 m Bestehende Bäume zur Disposition
(6) Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 9,5 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.

C.2 Hinweise zur Entwässerung
(1) Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.
(2) Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnah, flächennahe Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer lineärenten unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächten zu geben.
(3) Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

D) Verfahrensvermerke
Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.07.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterzeichnung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden am 30.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 16.08.2021 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung, in der Fassung vom 18.08.2021, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2021 bis 22.10.2021 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 erfolgte in der Zeit vom 15.09.2021 bis 22.10.2021.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2021 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" in der Fassung vom 28.10.2021 gip-Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Rott am Inn, den 03. NOV. 2021

Daniel Wendrock, Erster Bürgermeister

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" wurde am 03. NOV. 2021 bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" tritt damit in Kraft.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, mit Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rott am Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Rott am Inn, den 03. NOV. 2021

Daniel Wendrock, Erster Bürgermeister

Gemeinde Rott am Inn
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost"

Satzung vom 28.10.2021
in der Fassung vom 28.10.2021

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nulbaumerstr. 3
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde: ROTT AM INN
Kaiserhof 3
t. 0803909068-0 f. 0803909068-99
e. info@rottim.de

Projektnummer 1223