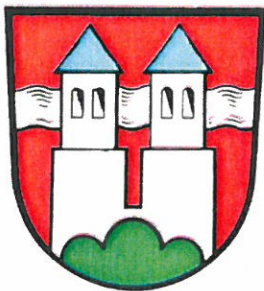


TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 GEWERBEGEBIET „AM ECKFELD-OST“

mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung, Vorentwurf 16.10.2008

Entwurf 29.01.2009

FESTSETZUNG DURCH TEXT – 29.01.2009

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, sowie im südlichen Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Im Gewerbegebiet ist ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen zulässig. Je Gebäude ist maximal eine Betriebsleiterwohnung zulässig, die in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl
 - der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl
 - der maximalen Zahl der Vollgeschosse
 - der maximalen Wand- bzw. Firsthöhe gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut
- 2.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude im Plangebiet, innerhalb und zu den Grundstücken außerhalb des Plangebietes, gilt das gesetzliche Abstandsflächenrecht.

3. Bauweise § 22 BauNVO

Für das gesamte Gebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt
- 4.2 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.
- 4.3 Die festgelegten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Vordächer, Vorbauten und Rampen bis zu 1,00 m überschritten werden.

5. Zufahrten, Stellplätze und Garagen

- 5.1 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind für sämtliche befestigte Flächen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- 5.3 Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.

6. Nebenanlagen / Einfriedungen

- 6.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in den Grünflächen mit Pflanzgeboten zulässig.
- 6.2 Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 2,00 m als Zäune aus Maschendraht oder Stabgitter ohne durchgehende Sockelmauern, mit Hinterpflanzung zulässig.

7. Grünordnung

7.1 Freiflächengestaltungspläne

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan durch einen Fachplaner z.B. Landschaftsarchitekt einzureichen.

7.2 Ausgleichsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten **Ausgleichsflächen** sind wie folgt auszubilden, zu pflegen und zu unterhalten:

Fläche A1:

Herstellung einer natürlichen Waldpflanzung aus heimischen Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation. Mit Ausbildung eines natürlichen Waldmantels aus heimischen Bäumen und Sträuchern.

Pflanzung in Reihen versetzt,

Pflanzabstand bei Bäumen 4-6m

Pflanzabstand bei Sträuchern 1,5m

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzqualität: Forstgehölz 2-3 jährig verschult 80 - 120 cm,

Auswahl der Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste A und B.

Fläche A2:

Anlegen einer extensiven Wiese. Extensivierung durch Abtrag der Oberbodenschicht auf max. 10-15cm und Nährstoffentzug des Bodens durch häufiges Mähen in den ersten Jahren. Anschließend nur noch 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr ab frühestens Ende Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auszuschließen.

Fläche A3:

Herstellung einer natürlichen Heckenpflanzung als Ergänzung und Fortführung der bereits bestehenden Hangbepflanzung, sowie Eingrünung des Gewerbegebiets durch eine mehrreihige Heckenpflanzung, in Reihen versetzt, Pflanzabstand Sträucher 1,5 m, vereinzelt Bäume einstreuen.

Gesamtbreite der Heckenpflanzung **A3** mindestens 10m

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzgröße der Bäume: mind. Heister 2xv, .o.B., 150-200 cm

Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verpflanzter Strauch 60 - 100 cm,

Auswahl der Sträucher aus der Pflanzenliste B.

Auswahl der Bäume Pflanzenliste A (II. Ordnung).

Als Fortführung des südlich ankommenden Feldwegs ist nach Norden ein ca. 3m breiter extensiver Wiesenstreifen als möglicher Pflegeweg anzulegen (wie Fläche A2).

Fläche A4 und A5:

Bereich zwischen Hangfuß und Zainachergraben bzw. kleiner Entwässerungsgraben:

Ausbildung und Wiederherstellung von Nasswiesenflächen durch Nutzungsexten-sivierung und Anlage von flachen Retentions- und Versickerungsmulden (Versi-ckerung über mind. 30cm Oberbodenschicht) . Die aktuelle Fassung der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nie-derschlagswasser in das Grundwasser) ist zu beachten. Die Bemessung der Ver-sickerungsmulden hat nach Merkblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Im Randbereich der Versickerungsmulden im Übergang zu den Nasswiesen sind Pfeifengraswie-sen u. Borstgrasrasen, seggen- od. binsenreichen Feucht- u. Nasswiesen sowie Hochstaudenfluren mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln.

Gräben und Uferbereiche Zainachergraben und kleiner Entwässerungsgraben:

Als Kompensationsmaßnahme soll der bestehende Zainachergraben als Fließ-gewässer ökologisch aufgewertet werden. Dies erfolgt durch folgende Maßnah-men (siehe auch Gewässerentwicklungskonzept):

Verbreiterung des Profils durch Aufweitung und Abflachen der Ufer

- Ausbildung eines 10m breiten Uferstreifen aus Gehölzanpflanzungen und Hochstaudenfluren , fließender Übergang zu den angrenzenden Nasswiesen
- Rückbau von Uferbefestigungen bzw. unterstützende Maßnahmen für eine ei-gendynamische Entwicklung des Gewässerverlaufs (Mäandrierung)
- Abschnittsweise Uferbepflanzung mit standortheimischen und standorttypi-schen Gehölzen. Auswahl der Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste C

Pflanzgröße der Bäume: mind. Heister 2xv, .o.B., 150-200 cm

Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verpflanzter Strauch 60 - 100 cm,

Fläche A6 und A7:

Herstellen einer Obstwiese mit Obstbäumen.

Fläche A6:

Anpflanzung von Obstbäumen mindestens 16 Stück, davon mind. 50% Apfel-bäume

Pflanzgröße: mind. Hochstamm 2xv, .o.B., STU 8 – 10

Pflanzabstand ca. 8 - 10m, das entspricht ca. 80m² / Obstbaum

Verwendung von alten bewerten Obstsorten wird empfohlen

Fläche A7 (Grundstück Fl.nr. 442):

Anpflanzung von Obstbäumen mindestens 32 Stück, davon mind. 50% Apfel-bäume

Pflanzgröße: mind. Hochstamm 2xv, .o.B., STU 8 – 10

Pflanzabstand ca. 8-12m, das entspricht ca. 100m² / Obstbaum
Verwendung von alten bewerten Obstsorten wird empfohlen

Pflege:

- fachmännischer Erziehungsschnitt in den ersten 5-7 Jahren nach Pflanzung
- Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr
- zweimalige Mahd der Wiesenflächen (1. Schnitt Ende Juni / Juli, 2. Schnitt Sept. / Oktober)
- Nachpflanzung von Jungbäumen als Ersatz für Altbäume

Die Ausgleichsfläche ist vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Gehölze müssen gleichwertig ersetzt werden.

7.3 Zu pflanzende Einzelbäume auf östlichen Grünstreifen des Baufeld 1 auf Grundstück Fl.nr. 1097

Es sind Bäume gem. Pflanzenliste A zu verwenden.
Pflanzgröße: mind. Hochstamm 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 25-30 cm.
Die genaue Lage der Bäume kann bei der Umsetzung von der zeichnerischen Festsetzung etwas abweichen.

7.4 Zu pflanzende Einzelbäume entlang der Erschließungsstraße

Es sind Bäume gem. Pflanzenliste A zu verwenden.
Pflanzgröße: mind. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18-20 cm.
Die genaue Lage der Bäume kann bei der Umsetzung von der zeichnerischen Festsetzung etwas abweichen.

7.5 Gehölzarten

Pflanzenliste A

<u>Bäume I. Ordnung</u>	<u>Höhe 20 – 40 m</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume II. Ordnung Höhe 12/15 – 20 m

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche (bis 10m)
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere (bis 12m)

Obstbäume in verschiedenen Arten und Sorten

Pflanzenliste B

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Gemeine Hecken-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste C

Bäume und Sträucher für Uferbereiche und Feuchtflächen

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba	Silber-Pappel
Salix in versch. Arten	Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaea	Gew. Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben,Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.5 Private Grünflächen

Die im Plan zeichnerisch festgelegten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig ist eine Zufahrt als Anbindung zur Erschließungsstraße. Stellplätze sind unzulässig. Die Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen oder Pflanzflächen auszubilden.

Auf den privaten Grünflächen sowie den Freiflächen innerhalb der Baugrenzen sind je 400m² der bebaubaren Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Einzelbäume auf den privaten Grünflächen werden angerechnet.

Pflanzgröße Bäume: mind. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, STU 18-20 cm

Pflanzgröße Sträucher: mindestens 2x verplanzter Strauch 100 - 150 cm,

Eingrünung des Gewerbegebiets auf privaten Grünflächen (Fl.nr. 1005)

Herstellung einer natürliche Heckenpflanzung durch eine mehrreihige Heckenpflanzung, in Reihen versetzt, Pflanzabstand Sträucher ca. 1,5 m, vereinzelt Bäume einstreuen.

Gesamtbreite der Heckenpflanzung mind. 3m

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzgröße der Bäume: mind. Heister 2xv, .m.B, 150-200 cm

Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verplanzter Strauch 60 - 100 cm,

Auswahl der Sträucher aus der Pflanzliste B.

Auswahl der Bäume Pflanzenliste A (II. Ordnung).

7.6 Öffentliche Grünflächen

Bereich Böschungseinschnitt Erschließungsstraße:

Der obere Bereich der Böschung ist mit heimischen Strauchgruppen zu bepflanzen. Der Untere Bereich der Böschung ist als Extensivwiese auszubilden und mit 2-maliger Mahd pro Jahr zu pflegen.

In Pflanzgruppen 3 – 5 Stück pro Art;

Pflanzgröße der Sträucher: mindestens verplanzter Strauch 60 – 100 cm,

Auswahl der Sträucher aus der Pflanzliste B.

7.7 Pflanzgebot gem. § 178 BauGB

Die festgesetzten Pflanz- und Saatarbeiten sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfernten Pflanzung zu entsprechen.

Die Ausgleichsfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn gem. getroffenen Festsetzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 und der dazugehörigen Pflanzenliste) zu bepflanzen.

7.8 Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB

Vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden.

7.9 PKW-Stellplätze

Die Stellplätze sind als halboffene Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) herzustellen.

7.10 Versickerung des Regenwassers

Das Überschüssige, unverschmutzte Regenwasser muss innerhalb der Grundstücke oder in den innerhalb der Ausgleichsflächen vorgesehenen Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden oder -gräben) zur Versickerung gebracht oder in Sammelanlagen (z.B. Zisternen) zur Wiederverwendung gesammelt werden. Die aktuelle Fassung der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) ist zu beachten. Die Bemessung der Versickerungsmulden hat nach Merkblatt DWA-A 138 bzw. ATV Arbeitsblatt 138 sowie das neue Arbeitsblatt M 153 zu erfolgen.

7.11 Anpassung des Baugebiets an den vorhandenen Geländeverlauf

Es ist darauf zu achten, dass die Lage und die Höhenfestlegung der Gebäude und Straßen sich an dem natürlichen Geländeverlauf orientieren und anpassen. Größere Abtragungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Ausgenommen sind die Erdbewegungen im Zuge der Herstellung der Regenwasserrückhaltebecken, Versickerungsmulden usw.

7.12 Schutz vorhandener Baum- und Strauchbestände

Der vorhandene heimische Strauch- und Baumbestand auf dem Grundstück mit Fl.nr. 1018 ist so weit wie möglich zu erhalten. Zum Schutz dieser Gehölze sind während der Bauzeit bei Gefährdung gem. DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Hinweise zur Förderung regenerativer Energien (Wärmenutzung)

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist ein oberflächennahes Grundwasservorkommen zu erwarten. Aus ökonomischer und ökologischer Sicht wäre die thermische Nutzung des Grundwassers mittels Entnahme- und Schluckbrunnen in Verbindung mit einer Wärmepumpe anzustreben. Ist die Nutzung des oberflächennahen Grundwassers wegen der ungünstigen Wasserbeschaffenheit nicht möglich oder nicht in ausreichender Menge verfügbar, wären Bohrungen für Erdwärmesonden bis ca. 50m unter GOK bzw. bis ca. 388m ü.NN grundsätzlich möglich.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

8. Bauliche Gestaltung

- 8.1 Dach
- Dachform: In den Parzellen GE/1 sind nur Satteldächer zulässig. In den Parzellen GE/2 bis GE/5 sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig
- Dachneigung: Die maximale Dachneigung darf 16° nicht überschreiten. Flachdächer außer Parzelle GE/1 und MI/1 sind ebenfalls zulässig.
- Dachdeckung: Der Aufbau von Solaranlagen ist zulässig.
Pult- und Satteldächer: Ziegel- o. Blecheindeckung
Flachdächer: Extensive Begrünung, Kies, Foliendächer. Spiegelnde Metalldachoberfläche sind nicht zulässig.
- 8.2 Fassade
- Fassade allgemein: Die Fassade ist so zu gestalten, dass ein ruhiger maßstäblicher zeitgemäßer Gesamteindruck entsteht.
Tragende, zusammenhängende Wandflächen ohne Öffnungen sind partiell zu begrünen.
- 8.3 Fassaden-/
Dachgliederung
- Bei Sattel- oder Pultdächern der Parzellen GE/2 bis GE/5 ist eine max. Breite von 25,0 M zulässig. Die darüber hinausgehende Dachform für breitere Gebäude ist entsprechend Punkt 8.1 „Dachform“ zu gestalten (z.B. doppelte Satteldächer, mittiges Satteldach und jeweils seitliches Flachdach,...) und in der Fassade zu gliedern (Vorsprung, Rücksprung, Glaselemente,...). Im Gebiet GE/1 darf die max. Breite 40,0 M betragen.
- Bei Gebäuden über 50 M Länge ist die Fassade mit Rück- oder Vorsprüngen bzw. großflächigen Glaselementen zu gliedern.
- 8.4 Sonstiges:
Reklame
- Kastenförmige Reklameanlagen sind unzulässig, ebenso selbstleuchtende Einzelbuchstaben. Anlagen sind nur unterhalb der Dachfläche zulässig. Das großflächige Anstrahlen von Gebäuden ist unzulässig.

9. Allgemeine Hinweise

a) Allgemeine Hinweise:


- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.
- Das anfallende Regenwasser von Neubauten soll versickert werden, soweit die Bodenverhältnisse eine einwandfreie Versickerung zulassen. Die Möglichkeit einer Versickerung soll Bauvorhaben bezogen geprüft werden. Die Maßgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sowie des Merkblattes ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Schicht- und Oberflächenwasser zu rechnen ist und daher die Keller wasserdicht auszubilden sind.
- Die Freileitung wird nach Fertigstellung der Straße abgebaut. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum Abbau der Masten zu schützen und die entsprechenden Sicherheitszonen der Leitung zu beachten sind.
- Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage eines digitalen Lageplanes des Vermessungsamtes Rosenheim, Stand Oktober 2008, gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.

b) Hinweise und Empfehlung Grünordnung

- Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen:
Unterirdische Leitungen müssen mindestens 2,50 m Abstand von Bäumen und Großsträuchern halten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Abstand von 2,00 m einzuhalten. Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden.
- Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,00 m haben, Sträucher und Bodendecker mindestens 0,50 m. Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

Rosenheim,.....

Amerang,



Architekt

Landschaftsarchitekt