

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld"



Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld" vom 25.09.2014



Die Gemeinde Rott am Inn erlässt auf Grund

- 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

Soweit durch diese Änderungen keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld" vom 16.01.2014 und der 1. Änderung vom 25.09.2014 bestehen.

**A Festsetzung durch Planzeichen**

(Soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld" vom 16.01.2014 bzw. der 1. Änderung vom 25.09.2014 nicht enthalten bzw. davon abweichend)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich des Hinweises zum Immissionschutz bzw. der Wandhöhen

**1. Art der Nutzung**

allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

**WA 1/2** Aufteilung des allgemeinen Wohngebietes

**2. Maß der Nutzung / Bauweise / Höhenlage**

max. zulässige überbaubare Grundfläche für Gebäude pro Bauquartier

**4. Verkehrsflächen**

öffentliche Verkehrsflächen, teils mit Stellplätzen bzw. Schatterrasen

**6. Grünordnung**

Baum, zu pflanzen

**B Festsetzungen durch Text**

(Soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld" vom 16.01.2014 bzw. der 1. Änderung vom 25.09.2014 nicht enthalten bzw. davon abweichend)

**2.4** Die maximal überbaubare Grundfläche darf für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO im Wohngebiet (WA 1) um bis zu **160 %** überschritten werden.

**8.1 Dach**

Dachform: Nur Satteldächer sind zulässig  
Dachneigung: 18 - 26°

Dachdeckung: Der Aufbau von Solaranlagen ist zulässig.  
Ziegelddeckung, extensive Begrünung, verzinktes Edelstahl-, Zink- oder Kupferblech

Dachgauben, Dachgesimse, Dachanschnitte: Dachgauben und Dachanschnitte sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig. Quergiebel sind nur im bei der Geschossfestsetzung II+D zulässig. Sie sind hier nur mit einer Breite von max. **45 %** der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 24 Grad zulässig.

**C Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

Flurnummer

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

Höhenlinie

Hangkante

**A Begründung**

Anlass, Ziele und Inhalt der 2. Bebauungsplanänderung:

a) Bei der Parzelle 24 wurde im Zuge des Grundstücksverkaufs im Zusammenhang mit der Straßenplanung die Straßenbegrenzungslinie im Westen verändert. Dadurch sind die in dem öffentlichen Raum vorhandenen Baumpflanzungen in die Privatgrundstücke mit entsprechenden Festsetzungen verschoben worden. Die Baumstandorte sind auf die geplante Stellplatzsituation angepasst worden.

b) Aufgrund der Gestaltung der Gebäude wurde der Punkt 8.1 dahingehend abgeändert, dass die Breiten der Dachgauben bzw. Quergiebel max. 45 % der Gebäudelänge ab einer Dachneigung von 24° betragen darf.

c) Die Tiefgarageneinfahrt wird nicht mehr als überdachte Rampe mit einem Gebäude an der Südgrenze, sondern im Kurvenbereich der Straße geplant. Durch den größeren Einfahrtsradius und den Flächenverbrauch der Rampe in Verbindung mit der Erschließung der Tiefgarage, wurde der Punkt 2.4 dahingehend geändert, dass die max. überbaubare Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bis zu 160 % überschritten werden darf.

d) Soweit durch diese Änderungen keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 "Am Leitenfeld" vom 16.01.2014, bzw. von der 1. Bebauungsplanänderung vom 25.09.2014 im Übrigen bestehen. Die geänderten bzw. neu gefassten Festsetzungen sind in Plan- und Textteil in roter Farbe markiert. Die Wiederholung der nicht geänderten bzw. neu gefassten Festsetzungen erfolgt im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit nur nachrichtlich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

**E Verfahrensvermerke**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2014
2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 08.12.2014 bis 07.01.2015
3. Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vom 30.11.2014 bis 29.12.2014
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 22.01.2015
5. Ausgefertigt am \_\_\_\_\_

Marinus Schaber, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_

Diese Bebauungsplanänderung 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.

Die Bebauungsplanänderung ist rückwirkend gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Rott am Inn, den \_\_\_\_\_

Marinus Schaber, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE ROTT AM INN**

LANDKREIS ROSENHEIM

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 "AM LEITENFELD" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG** M 1/500

FERTIGUNGSDATEN : ENTWURF: 22.01.2015

PLANUNG:

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