



5.0. Abstandsflächen

5.1. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

6.0. Versorgungsleitungen

6.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7.0. Einfriedigungen

7.1. Einfriedigungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Die maximale Höhe darf 1,60 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene Einfriedigungen in Form von Mauern o.ä. sind unzulässig.

8.0. Grünordnung

8.1. Hecken, Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

9.0. Stübs

9.1. Stübs dürfen eine maximale Höhe von 16 m nicht überschreiten.

10.0. Stellplätze

10.1. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasepflaster mit Raseinfuge).

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Für Lage und Größenmaßstäbe wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

2.0. Altlasten

2.1. Nach Auskunft der Gemeinde Rott am Inn sind auf dem Grundstück keine Altlasten bekannt.

3.0. Bodendenkmäler

3.1. Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.2. Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.0. Fassade

4.1. Grelle oder reflektierende Fassadenansichte oder Verkleidungen sind unzulässig. Putzstrukturen sind in weissen oder hellen Farbtönen zu streichen. Holzverkleidungen sind matt in weiss bis hellgrauen Tönen gestrichen werden.

5.0. Sonstige Hinweise

5.1. Das anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Dafür ist beim Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen, wenn nicht nachgewiesen wird, dass die Randbedingungen und Anforderungen der Niederschlagswasserfallverordnung eingehalten werden.
Grundwasserschonende Deckschichten dürfen dabei nicht durchstoßen vorzulegen.

5.2. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungssplan vorzulegen.

5.3. Stellplatzsatzung
Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rott am Inn in der letztgültigen Fassung.

5.4. Hinweise der Wasserwirtschaft
Starkniederschläge
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserrecht zu errichten (Keller wasserdicht und auftreibersicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschräbe, Zugänge, Tiefgaragenöffnungen, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weiter Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Hängende des Plangebietes
Auf der Hängung einzelner Bereiche des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch zu nachfolgenden Übersetzungen. Bei der Planung sind die Auswirkungen des Abflusses des Regenwassers auf den Baukörper bzw. Baumaßnahmen zum Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms ggf. so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterfluger (führt § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)) ist entsprechend zu berücksichtigen.
Niederschlagswasserbeseitigung
Bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfallverordnung) ist die Einleitung von unverschlusstem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Gemäß NWFreiV soll als primäre Lösung eine ortsnah flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) einzuhalten. Soll von den TRENWG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtverfahren durchzuführen. Zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist die TRENWG zu beachten.

B. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet
Allgemein zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Ausnahmsweise zulässig sind
1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Tankstellen.
Nicht zulässig sind
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Vergnügungsbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Maß der baulichen Nutzung im GE
Das Maß der baulichen Nutzung im GE wird bestimmt durch
- die maximale Wandhöhe 10,5 m
- die maximale Firsthöhe 12,5 m
- die maximale Grundflächenzahl 0,60
- die maximale Geschosflächenzahl 1,20
2.2. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 von Hundert überschritten werden.

3.0. Dachgestaltung

Im GE sind Satteldächer und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° bis 25° zulässig. Für Neben- und Zwischengebäude bis 30% der Gesamtschulfläche sind auch Flachdächer zulässig.
Im GE sind für die Dachdeckung nur ziegelrote, braune oder graue Dachdeckungen zulässig.
Es sind nur nicht aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen in und auf den Dachflächen zulässig.

4.0. Fassade

4.1. Wandverkleidungen sind aus Glas, Putz- oder Holzstrukturen zu erstellen. Beton unbehandelt oder Blechverkleidungen sind bis max. 1/3 der Fassadenschulfläche zulässig.
4.2. Um die optische Gestaltung und das Erscheinungsbild des Gebäudes zu optimieren ist die Fassadenstruktur zu untergliedern.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
1.2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Wandhöhe in m, maximal zulässig, z.B. 10,5 m
gemessen ab OK festgesetzter Höhenkote 434,51 m üNN bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut mit der seitlichen Wand
2.2. Firsthöhe in m, maximal zulässig, 12,5 m
gemessen ab OK festgesetzter Höhenkote 434,51 m üNN
2.3. maximal zulässige Grundflächenzahl je qm Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, 0,60
2.4. maximal zulässige Geschosflächenzahl, 1,20
3.0. Baugrenzen, Firstriften
3.1. Baugrenze
3.2. vorgeschriebene Firstrichtung
4.0. Verkehrsflächen
4.1. öffentliche Verkehrsfläche
4.2. öffentlicher Wirtschaftsweg
4.3. Straßenbegrenzungslinie
4.4. Anbauverbotszone (20,0 m) zur St. 2079
4.4. von Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche)
5.0. Grünflächen
5.1. Grünfläche, Fläche für Durch- und Eingrünung
6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
Sie sind dauerhaft vor Eingriffen zu schützen (z.B. bauliche Anlagen, Lagerflächen, Fälmäthen u.ä.).
A1 ökologisch gestaltetes Rückhalte- und Sickerbecken mit wechselseitigen Retentionszonen sowie angrenzender Extensivwiese mit Landschaftspflanzungen
A2 und A3 Entwicklung einer Extensivwiese durch Auslagerung - dazu die ersten drei Jahre drei Schritte pro Jahr durchführen, erster Schritt nicht vor dem 01. Juli, das Schnittgriff ist zu entfernen, Dünger- und Pestizidinsatz nicht

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Die Hochwasserschutzpläne zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser und die Arbeitshilfe des SMUV und SIMB zu Hochwasser- und Starkregeneignissen <https://www.smuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> sind zu beachten. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (weitere Informationen www.elementar-versicherung.de).

Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich zu beachten, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und chemischen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mitlerodens nach § 202 BauGB), ist eine Abdeckung des Bodens und ggf. kulturrätige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zu entsorgen bzw. Verwertung zu beschaffen (siehe die DIN 19195, und die DIN 19731, das Merkblatt "Bodenkundliche Baubegeilung - Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbands Boden e.V. in welchem Hinweisensatz, etwa zur Herstellung von Baustrassen sowie zu den Tafelflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustoffen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.09.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Okt. 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgestellt.

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.01.2021 bis 29.01.2021 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2021 bis 29.01.2021 erneut öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Rott a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2021 als Satzung beschlossen.

Rott a.Inn, 12. Juli 2021
Wendjock, Erster Bürgermeister
Wendjock, Erster Bürgermeister
Rott a.Inn, 21. Juli 2021
Wendjock, Erster Bürgermeister
Wendjock, Erster Bürgermeister
Rott a.Inn, 21. Juli 2021
Wendjock, Erster Bürgermeister
Wendjock, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14. Okt. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung und ergänzendes Verfahren zum BEBAUUNGSPLAN NR. 25 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM ECKFELD-NORD"

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

Die Gemeinde Rott a.Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:
Entwurf: 24.09.2020
Entwurf: 17.12.2020
Entwurf: 25.02.2021

Entwurfsverfasser:
Huber Planungs-GmbH
Huberusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 08031 / 37699
huber.planungs-gmbh@online.de