



Fl.Nr. 230/0 Gemeinde und Gemarkung Riedering
externe Ausgleichsfläche, ca. 6.899 qm

3.0. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0. 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 Gesamtdachfläche 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.

5.0. Fassade

5.1. Wandverkleidungen sind aus Glas-, Putz- oder Holzstrukturen zu erstellen. Beton unbehandelt oder Blechverkleidungen sind bis max. 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

5.2. Um die optische Gestaltung und das Erscheinungsbild des Gebäudes zu optimieren ist die Fassadenstruktur zu untergliedern.

6.0. Abstandsflächen

6.1. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

7.0. Versorgungsleitungen

7.1. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

8.0. Einfriedungen

8.1. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Die maximale Höhe darf 1,80 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern o.ä. sind unzulässig.

9.0. Grünordnung

9.1. Hecken
Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

10.0. Silos

10.1. Silos dürfen eine maximale Höhe von 16 m nicht überschreiten.

11.0. Stellplätze

11.1. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit Rasenfuge).

D. TEXTLICHE HINWEISE

1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Lage und Größengenauigkeit 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.0. Fassade

4.1. Grelle oder reflektierende Fassadenanstriche oder Verkleidungen sind unzulässig. Putzstrukturen sind in weissen oder hellen Farbtönen zu streichen. Holzverkleidungen sind natürlich zu belassen oder in hellen Braun- oder Grautönen zu streichen. Bleche dürfen nur matt in weiss bis hellgrauen Tönen gestrichen werden.

5.0. Sonstige Hinweise

5.1. Das anfallende Regenwasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist auf den Baugrundstücken 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung eingehalten werden.
Grundwasserschonende Deckschichten dürfen dabei nicht durchstoßen werden.

5.2. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.3. Stellplatzsatzung

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

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2015 hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis 18.11.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2015 hat in der Zeit vom . bis . stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . bis . beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . bis . öffentlich ausgelegt.

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

Rott a.Inn,

Marinus S c h a b e r
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Ausgefertigt

Rott a.Inn,

Marinus S c h a b e r
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rott a.Inn,

Marinus S c h a b e r
Erster Bürgermeister

Siegel

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO



2.0. Maß der baulichen Nutzung

WH max.	10,0m
FH max.	12,5m
GRZ	0,60
GFZ	1,20

- 2.1. Wandhöhe in m, maximal zulässig, 10,0 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, Firmlinien

- 3.1. Baugrenze
- 3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

- 4.1. öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2. öffentlicher Wirtschaftsweg

4.2. Straßenbegrenzungslinie

4.3. Anbauverbotszone (20,0m) zur St 2079

4.4. freizuhaltende Sichtflächen

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, Fahrflächen u.ä.).
- 6.2. Bestehende zu erhaltende Baum- und Strauchflächen / Wald
- 6.3. Bestehende zu erhaltende ökologisch wertvolle Fläche

- 6.4. Anpflanzungen von Bäumen folgender Arten, H. 3xv. StU 14-16 cm
Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Acer campestre - Feldahorn, Fraxinus excelsior - Esche, Prunus avium - Kirsche, Prunus padus - Traubenkirsche, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aria - Mehlbeere, Tilia cordata - Winterlinde.
- 6.5. Anpflanzungen von Sträuchern folgender Arten, Str. 2xv. 100-150 cm, Pflanzabstand 1x1 m, im Verband gepflanzt, ergänzt durch Bäume aus Ziff. 6.4., alle Flächen mit Rindenmulchabdeckung
Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuss, Frangula alnus - Faulbaum, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rosa canina - Hundsrose, Salix aurita - Ohrweide, Salix caprea - Waldweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.

- 6.5. Biotop der amtlichen Kartierung Bayern Flachland

7.0. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 7.2. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
- 7.3. Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- 7.4. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
- 7.5. Abgrenzung Firstrichtung vorgeschrieben / Firstrichtung nicht vorgeschrieben

2. FÜR DIE HINWEISE

- 1.1. Flurgrenze
- 1.2. aufzuhebende Flurgrenze
- 1.3. geplante Flurgrenze
- 1.4. Flurnummer
- 1119
- 2.1. Gebäude Planung
- 3.1. Sicker- und Rückhaltebecken
- 4.1. Bestehende Höhe in m üNN
- 5.1. Bestehende Grundwassermessstelle, ungefähre Lage
- 6.1. Bestehendes Großseggenried mit Schilf

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 Bereitschaftspersonen 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. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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 10,0 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

- (1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.
- (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- (3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.
- (4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 60 von Hundert überschritten werden.

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 25
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"AM ECKFELD-NORD"

Die Gemeinde Rott a Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 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) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 24.09.2015
Entwurf: 17.03.2016
redaktionell ergänzt: 16.06.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 08031 / 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de