

Gemeinde Rott am Inn
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan Nr. 26 "Schule Rott a. Inn"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 13.12.2018

in der Fassung vom 10.07.2018

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

ROTT AM INN

Kaiserhof 3 83543 Rott a. Inn
t. 08039 9068 0 f. 08039 9068 99
e. info@rottinn.de

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde
eingesehen werden kann.

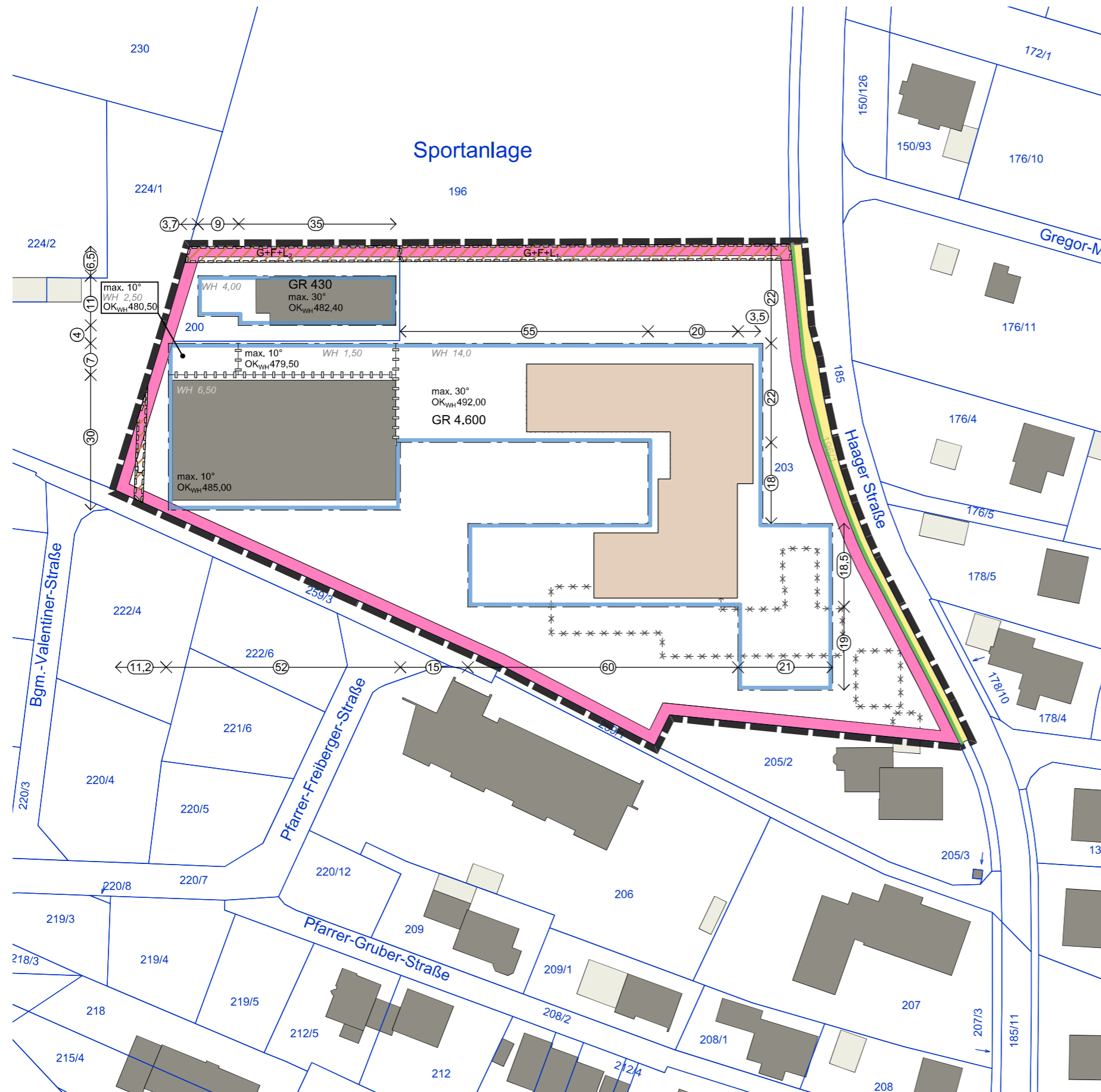
Präambel

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 Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des §11 Bundesnaturschutzgesetz und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 26 "Schule Rott a. Inn".

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet








Legende zur Planzeichnung

Diese Legende dient als Hinweis, es gelten die Festsetzungen durch B) Planzeichen und Text.



-  Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Schule und Sport"
-  GR 4.600 max. zulässige Grundfläche (z.B. 4.600 m²)
-  OK_{WH} 492,00 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (z.B. 492,00 m über NormalNull)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachformen
-  Baugrenzen
-  max. 30° Geneigte Dächer, mit einer max. Dachneigung gem. Planeinschrieb (z.B. max. 30°)
-  Leitungsrecht dinglich zu sichern
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichern
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
-  Bemaßung (z.B. 7 Meter)

Legende zu Hinweisen durch Planzeichen


-  621 Flurgrenzen und Flurnummern
-  Vorgeschlagene Baukörper
-  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
-  Abzubrechende Gebäude
-  WH 4,00 max zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 4,00 m)

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2)  Maßzahl als Festsetzung (z.B. 7 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung


- (1)  Gemeinbedarfsflächen nach §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Schule und Sport"
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche nach § 2 (1) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Schulen
 - Einrichtungen zur Erwachsenenbildung
 - den Schulen zugeordnete Mensanutzungen
 - Einrichtung zur Ganztagsbetreuung von Kindern und Schülern
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen inkl. zugehörigen Umkleiden und Vereinsheimen
 - eine Hausmeisterwohnung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung


§ 3.1 Grundfläche

- (1) GR 4.600 Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum in m² (z.B. 4.600 m²)
- (2) Die nach § 3.1 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen, Terrassen und Balkone sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer gesamten Grundflächenzahl (inkl. Hauptanlagen) von 0,5 überschritten werden.
- (3) Die nach § 3.1 (1) und § 3.1 (2) festgesetzte Grundfläche darf durch Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze bis zu einer gesamten Grundflächenzahl (inkl. Hauptanlagen und Anlagen nach § 3.1 (2)) von 0,75 überschritten werden.

§ 3.2 Höhenentwicklung

- (1) OK_{WHI} 492,00 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 492,00 m über Normalhöhennull (DHHN 2016)). Die Oberkante der Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika (bei Flachdächern).
- (2) Die nach § 3.2 (1) festgesetzte maximale Oberkante darf in Bereichen, in welchen eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 479,50 m üNHN festgesetzt ist, um bis zu 1,2 m durch baurechtlich notwendige Absturzsicherungen überschritten werden.
- (3)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

- (1)  Baugrenze
- (2) Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 4 (1) durch Lichtschächte, Fluchttreppen aus Untergeschossen, Treppen vor Eingängen mit maximal 8 Steigungen, Verschattungseinrichtungen und Vordächer vor Hauseingängen um bis zu 1,5 m zulässig.

§ 5 Dächer

- max. 30° Geneigte Dächer dürfen eine Dachneigung entsprechend Planeinschrieb nicht übersteigen. (z.B. max. 30° Dachneigung)



§ 6 Abstandsflächen

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen des Art. 6 BayBo (Abstandsflächen) einzuhalten.
- (2) Abweichend von § 6 (1) sind im Bereich mit einer nach § 3.2 (1) festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe von 479,5 m üNNH abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Anlagen in diesem Bereich sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, solange die Fassaden, welche ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, den Brandschutzbestimmungen einer Grenzbebauung entsprechen.




§ 7 Grünordnung

- (1) Je angefangen 500 m² des Baugrundstücks ist ein bestehender Baum dauerhaft zu erhalten oder ein Baum nach Maßgaben des § 7 (2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nach den Maßgaben nach § 7 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- (2) Die nach § 7 (1) zu pflanzenden Bäume sind mit der Mindestpflanzqualität, als Stammbusch oder Hochstamm, Stammumfang von min. 12-14 cm zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen folgenden Herbstpflanzperiode zu erfolgen.

§ 8 Erschließung



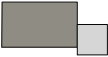


- (1)  Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Leitungen

- (1)  Leitungsrecht dinglich zugunsten des jeweiligen Leitungseigentümers zu sichern.
- (2)  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zugunsten der Gemeinde Rott am Inn und dem Grundeigentümer der Fl.Nr. 200 und 224/1 zu sichern.
- (3)  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zugunsten der Gemeinde Rott am Inn und dem Grundeigentümer der Fl.Nr. 224/1 zu sichern.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

C.1 Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurgrenzen mit Flurnummern
- (2)  Vorgeschlagene Baukörper
- (3)  Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen
- (4)  Abzubrechende Gebäude
- (5)  Im Rahmen der Ausnutzung der Festsetzung nach § 3.2 (1) in etwa über dem bestehenden Gelände mögliche Wandhöhe. Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bzw. der Oberkante der Attika bei Flachdächern) und dem natürlichen Gelände.

C.2 Gemeindliche Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Rott am Inn von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplans.

- (1) Satzung zur Festlegung von Zahl und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 27.05.2010
- (2) Örtliche Bauvorschrift für Einfriedungen

C.3 Entwässerung / Versickerung

- (1) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (2) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen ob die NWFreiV angewendet werden darf. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.
- (3) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

C.4 Baulicher Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

C.5 Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.6 Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

C.7 Artenschutzrechtliche Belange

- (1) Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden und insbesondere keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu realisieren werden aktuell Kartierungen am Bestandsgebäude durchgeführt.
Werden im Rahmen dieser Kartierungen entsprechende Populationen festgesetzt sind ggf. Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
Die Maßnahmen (z.B. Aufstellung eines Mehlschwalbenhauses, Sperlingskästen, Fledermauskästen, definierte Abbruchzeitpunkte) sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (2) Je nach im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kartierten Individuen und den möglichen Vermeidungsmaßnahmen ist unter Umständen eine Ausnahmegenehmigung hinsichtlich des speziellen Artenschutzes durch die höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) erforderlich.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.08.2017 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Grund- und Mittelschule" im beschleunigten Verfahren, als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.09.2017 bis einschließlich 25.09.2017.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Schule Rott a. Inn" mit Begründung, in der Fassung vom 31.08.2017, wurde am 25.10.2017 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom 29.11.2017 bis 29.12.2017 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 19.07.2018 behandelt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 "Schule Rott a. Inn" mit Begründung, in der Fassung vom 10.07.2018, wurde am 19.07.2018 vom Gemeinderat gebilligt und die erneute Auslegung nach §4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Er wurde gem. §4a i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4a i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB fand vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 26 "Schule Rott a. Inn" in der Fassung vom 10.07.2018 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rott am Inn, den

(Siegel)

.....
Marinus Schaber, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Schule Rott a. Inn" wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Schule Rott a. Inn" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rott am Inn, Kaiserhof 3, 83543 Rott a. 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

(Siegel)

.....
Marinus Schaber, 1. Bürgermeister