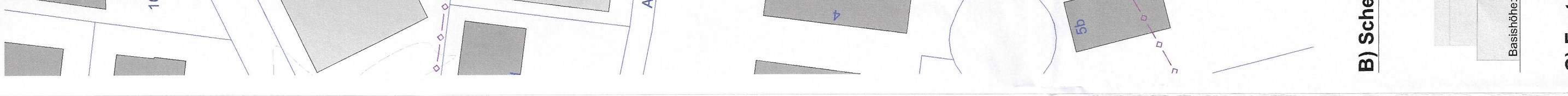


Präambel

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bauplatzgesetzes (BauplG), des § 11 des Bundesraumordnungsgesetzes (BnauSRG), des Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Eckfeld" als Satzung.

A) Planzeichnung



B) Schemaschnitt als Hinweis (Maßstab 1:750)



§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Bemesslung in Metern (z.B. 10 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
- (2) nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Nr. 1 (Wohnungen für Aufwärtige und Betriebskräfte sowie Betreiberhäuser und Betriebsheiler), Nr. 2 (Anlagen zur Erzeugung, Nutzung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Wärmeenergie), Nr. 3 (Verbringungsstationen) sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,6) je Baunutzungsart, Flächenerschrieb
- (2) Die jeweils zulässige GRZ nach § 3 (1) darf bis maximal 0,8 (inkl. Hauptanlagen) durch die Nutzung der Hauptanlagen (z.B. Hauptanlagen für die Erzeugung, Nutzung, Speicherung, Verteilung und Abgabe von Wärmeenergie) überschritten werden

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandoberkanten in Meter über Normalhöhennull im Dachstuhl (z.B. OKW max. 447,0 m ü. NN). Die Oberkante der Wandoberkante ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Dachhaut. Traufkanten des Dachs und bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2) Maximal zulässiger oberer Gebäudewinkel in Meter über Normalhöhennull im Dachstuhl (z.B. OKW max. 448,0 m ü. NN). Der maximal zulässige oberer Gebäudewinkel ist der absolut höchste zulässige Punkt des jeweiligen Gebäudes, einschließlich Dach (z.B. First) und Dachaufbauten (z.B. Aufzugsberäuhren, Treppenhäuser, Antennen, Solaranlagen, Kamine, Entlüftungen, Geländer u.ä.).

§ 5 Baugrenzen

- (1) Überschreitung von Baugrenzen
- (2) Die Baugrenzen nach § 5 (1) dürfen auf einer maximalen Länge von 33% der jeweiligen Fassaden, jedoch höchstens auf je 5,0 m Länge, durch Vordächer o.Ä., um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundabsgrenzen ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

- (1) In gesamten Geltungsbereich sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweisende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

§ 7 Dächer

- (1) Die Dachform ist freigestellt.
- (2) Geeignete Dächer dürfen jedoch eine Dachneigung von 25° nicht überschreiten.
- (3) Bei geneigten Dächern ist der First parallel zur längeren Seite des Hauptbaudörners auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Satteldächer sind symmetrisch (identische Dachneigung auf beiden Dachseiten) zu errichten.

§ 8 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder integriert in die Fassade zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Dachhaut, in der Fassade oder in der Außenwand des Gebäudes anzuordnen. Ein Abstand von 2,0 m zu den Grundabsgrenzen ist einzuhalten. Es ist nur jeweils eine Solar- oder Photovoltaikanlage pro Fassadenfläche zulässig.
- (2) Abweichend von § 8 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaik-Anlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mindestens 1,0 m von der Attikaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Fächerdachflächen als Grundan nach § 7 (1) auszurichten.
- (3) Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 9 Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg und Pflegezweck"
- (3) Straßenbegrenzungslinie
- (4) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"
- (5) Flächen mit Leistungswert, zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m über dem realisierten Gelände nicht überschreiten.
- (2) Mauern sind unzulässig. Pfeiler sind ausschließlich mit einer maximalen Breite von jeweils 40 cm, in einem lichten Abstand von jeweils mindestens 2,0 m zulässig.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht abgegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleintiere und Amphibien muss möglich bleiben.

§ 11 Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche
- (2) Zu begrenzten Flächen des Baugrundstücks, Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m² zulässig. Zufahrten sind im erforderlichen Maße zulässig. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.
- (3) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- (4) Die innerhalb der Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. Dies ist ggf. durch Ersatzpflanzungen nach den Qualitätsvorgaben nach § 11 (5) zu sichern.

§ 12 Immissionen und Emissionen

- (1) Emissionszifferliche mit Nummerierung (z.B. 1)
- (2) Abgrenzung der Richtungssektoren der Zusatzkontingente, mit Berechnung (z.B. Sektor A)
- (3) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Richtungssektoren der Zusatzkontingente nach dem Stand zum 1. Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehr- und Anlagenlärm vorzuziehen.
- (4) Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschbelastungen die festgelegten Grenzwerte nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos sowie Firmenamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in der Architektur einfügen.
- (2) Je angelegtem 1.500 m² realisierter Geschossfläche sind maximal zulässig:
 - bis zu 2 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengiebeldächern mit jeweils bis zu 6 m² Fläche
 - bis zu 2 Werbeanlagen an Fassaden mit jeweils bis zu 3,5 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplanten Gelände.
- (3) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Für Beleuchtungseinrichtungen gelten die Vorgaben nach § 15.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriftzügen, Blink- und Wechselbeleuchtung, Werbeanlagen (Light-Boxen, Videowand) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die durch Licht- oder Tonwirkung auf den Fußgänger ablenken.
 - Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe entsprechend § 4 (1) Fassaden von baulichen Anlagen sind nur in gedeckter oder weißer Farbe zulässig.

§ 14 Gestaltung von Fassaden

- (1) Fassaden von baulichen Anlagen sind nur in gedeckter oder weißer Farbe zulässig.

§ 15 Antenschutz

- (1) Die Außenbeleuchtung im gesamten Planungsgebiet muss folgenden Rahmenbedingungen entsprechen:
 - Es sind Lampen mit hohem Lichtanteil zu verwenden (Farbtemperatur < 2.700 K), die einen hohen Lichtstrom bei geringem Energieverbrauch ermöglichen.
 - Die Lichtstrahlhöhe darf 4,5 m nicht übersteigen.
 - Es sind insektenresistente und eingekerkerte Lampenkonstruktionen zu verwenden.
 - Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
 - Die Leuchtdichte darf bei einer Leuchtdichte im Betrieb 60° C nicht überschritten werden.
 - Flächenige Werbeanlagen über 0,5 m² dürfen eine Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

- D.1 Hinweise zu genehmigten Satzungen
- D.2 Hinweise durch Planzeichen
- D.3 Hinweise zur Entwässerung und Versickerung
- D.4 Hinweise zum Schutz gegen Starkereignisse und Schichtwasser
- D.5 Hinweise zum Artenschutz
- D.6 Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
- D.7 Hinweis zur Grünordnung
- D.8 Hinweis zu Normen

E) Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat Rott am Inn hat in seiner Sitzung vom 25.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2021 ortsbekannt gemacht.

Die fachliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Debatte des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 29, in der Fassung vom 17.11.2021, hat bis zum 16.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden. Dies wurde am 02.12.2021 ortsbekannt gemacht. Die fachliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 29, in der Fassung vom 17.11.2021, hat mit Schreiben vom 14.12.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung, in der Fassung vom 12.05.2022, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 22.08.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 12.07.2022 ortsbekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung, in der Fassung vom 12.05.2022, gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" in der Fassung vom 08.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rott am Inn, den 03.10.2022
Daniele Wendrock, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" wurde am 1.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rott am 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 1.10.2022
Daniele Wendrock, Erster Bürgermeister

§ 9 Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg und Pflegezweck"
- (3) Straßenbegrenzungslinie
- (4) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"
- (5) Flächen mit Leistungswert, zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Hecken dürfen eine Höhe von 2,0 m über dem realisierten Gelände nicht überschreiten.
- (2) Mauern sind unzulässig. Pfeiler sind ausschließlich mit einer maximalen Breite von jeweils 40 cm, in einem lichten Abstand von jeweils mindestens 2,0 m zulässig.
- (3) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht abgegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleintiere und Amphibien muss möglich bleiben.

§ 11 Grünordnung

- (1) Öffentliche Grünfläche
- (2) Zu begrenzten Flächen des Baugrundstücks, Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 1 m² zulässig. Zufahrten sind im erforderlichen Maße zulässig. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.
- (3) Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- (4) Die innerhalb der Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. Dies ist ggf. durch Ersatzpflanzungen nach den Qualitätsvorgaben nach § 11 (5) zu sichern.

§ 12 Immissionen und Emissionen

- (1) Emissionszifferliche mit Nummerierung (z.B. 1)
- (2) Abgrenzung der Richtungssektoren der Zusatzkontingente, mit Berechnung (z.B. Sektor A)
- (3) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Richtungssektoren der Zusatzkontingente nach dem Stand zum 1. Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehr- und Anlagenlärm vorzuziehen.
- (4) Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschbelastungen die festgelegten Grenzwerte nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos sowie Firmenamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in der Architektur einfügen.
- (2) Je angelegtem 1.500 m² realisierte Geschossfläche sind maximal zulässig:
 - bis zu 2 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengiebeldächern mit jeweils bis zu 6 m² Fläche
 - bis zu 2 Werbeanlagen an Fassaden mit jeweils bis zu 3,5 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über geplanten Gelände.
- (3) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Für Beleuchtungseinrichtungen gelten die Vorgaben nach § 15.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig:
 - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriftzügen, Blink- und Wechselbeleuchtung, Werbeanlagen (Light-Boxen, Videowand) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen, die durch Licht- oder Tonwirkung auf den Fußgänger ablenken.
 - Werbeanlagen oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe entsprechend § 4 (1) Fassaden von baulichen Anlagen sind nur in gedeckter oder weißer Farbe zulässig.

§ 14 Gestaltung von Fassaden

- (1) Fassaden von baulichen Anlagen sind nur in gedeckter oder weißer Farbe zulässig.

§ 15 Antenschutz

- (1) Die Außenbeleuchtung im gesamten Planungsgebiet muss folgenden Rahmenbedingungen entsprechen:
 - Es sind Lampen mit hohem Lichtanteil zu verwenden (Farbtemperatur < 2.700 K), die einen hohen Lichtstrom bei geringem Energieverbrauch ermöglichen.
 - Die Lichtstrahlhöhe darf 4,5 m nicht übersteigen.
 - Es sind insektenresistente und eingekerkerte Lampenkonstruktionen zu verwenden.
 - Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
 - Die Leuchtdichte darf bei einer Leuchtdichte im Betrieb 60° C nicht überschritten werden.
 - Flächenige Werbeanlagen über 0,5 m² dürfen eine Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

- D.1 Hinweise zu genehmigten Satzungen
- D.2 Hinweise durch Planzeichen
- D.3 Hinweise zur Entwässerung und Versickerung
- D.4 Hinweise zum Schutz gegen Starkereignisse und Schichtwasser
- D.5 Hinweise zum Artenschutz
- D.6 Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich
- D.7 Hinweis zur Grünordnung
- D.8 Hinweis zu Normen

E) Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat Rott am Inn hat in seiner Sitzung vom 25.11.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2021 ortsbekannt gemacht.

Die fachliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Debatte des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 29, in der Fassung vom 17.11.2021, hat bis zum 16.12.2021 bis 28.01.2022 stattgefunden. Dies wurde am 02.12.2021 ortsbekannt gemacht. Die fachliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 29, in der Fassung vom 17.11.2021, hat mit Schreiben vom 14.12.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung, in der Fassung vom 12.05.2022, wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2022 bis 22.08.2022 öffentlich ausgestellt. Dies wurde am 12.07.2022 ortsbekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung, in der Fassung vom 12.05.2022, gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im selben Zeitraum statt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" in der Fassung vom 08.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rott am Inn, den 03.10.2022
Daniele Wendrock, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" wurde am 1.10.2022 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rott am 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 1.10.2022
Daniele Wendrock, Erster Bürgermeister

Original
Gemeinde Rott am Inn
LANDKREIS ROSENHEIM
Bebauungsplan Nr. 29 "Am Eckfeld Ost II"
Satzung vom 22.09.2022
in der Fassung vom 08.09.2022
Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartG mbH
Königsplatz 3
I-98523 Rosenheim | T 08523 256079
E info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer 1138
Gemeinde: ROTT AM INN
Königsplatz 3
I-98523 Rosenheim | T 08523 256079
E info@wuestinger-rickert.de