



Die Gemeinde Rott am Inn erläßt auf Grund §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. vom 14.12.1970 (GVBl. 1971 S. 13), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - i.d.F. vom 21.3.1969 (GVBl. S. 263), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bau NV - i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG f. Festsetzungen

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- I 1 Vollgeschoß (zwingend)
- II 2 Vollgeschoße (zwingend)
- 04 Grundflächenzahl (GRZ)
- 07 Geschosflächenzahl (GFZ)
- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- △ nur Reihenhäuser zulässig
- b besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Geb.-Länge bis max. 58 m zul.
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG) Gehweg
- + m Maßzahl
- Straßenbegrenzungslinie

- A Abwasserleitung
- + Bäume zu pflanzen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- KGa Kellergaragen
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke) Anplf. u. Einfr. max 1,00 m hoch
- Spielplatz (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	max. Zahl d. Wohnungen pro Gebäude

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):
Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
In dem durch Einschrieb näher bezeichneten Teilflächen des reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1a BBauG):
Zahl der Vollgeschoße (Z) I II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 0,4
Geschosflächenzahl (GFZ) 0,4 0,7
3. Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG):
Offene u. besondere (abweichende) Bauweise, es sind nur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 1e BBauG):
Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.
5. Von der Bebauung freizuhaltene Flächen (§ 9 (1) 2 BBauG):
Die an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung etc. freizuhalten, die die Oberkante der Straße um mehr als 1,0 m überragt.
Zusätzlich werden gemäß § 9 (2) BBauG in Verbindung mit § 112 MBO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
1. Die Höhe der Gebäude - gemessen von OK Rohdecke EG bis Traufe - darf folgende Maße nicht überschreiten:
Z = II = 5,75 m; Z = I = 3,25 m;
2. Die Dächer der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und der Garagen (soweit mit Satteldach geplant) sind mit einer Neigung von 24° ± 2° auszuführen. Garagen und sonstige Nebengebäude mit Flachdächern sind mit 2° ± 2° auszuführen.
3. Als Dachdeckungsmaterial kommen bei Satteldächern verfalzte engob. Flachpfannen oder rotbraune Betonpfannen zur unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten.
4. Einfriedungen an öffentl. Verkehrsflächen bestehen aus 1,0 m hohen Maschendrahtzäunen, mit Hecke bepflanzt, oder aus Jäger- bzw. Plankenzäunen 1,00 m hoch. Durchlaufende Sockel dürfen nicht höher als 20 cm sein. Auf die Einheitlichkeit bei Straßeneinmündungen ist zu achten. Einfriedungen, die nicht an öffentl. Verkehrsflächen liegen, können auch aus freigespannten 1,40 m hohen Maschendrahtzäunen hergestellt werden. Das Baugebiet ist entlang der Baulinie und B 15 lückenlos einzufrieden und vom jeweiligen Grundeigentümer in gutem Zustand zu halten.
5. Nebengebäude, die an best. Grenzgebäude angebaut werden, müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe zueinander passen.
6. Für je 300 m² Baugrundstücksfläche ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
7. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Baugebiet ist durch Anschluß an die gemeindlichen Anlagen sicherzustellen.
Die Versorgung elektrischer Energie hat mittels Erdkabel zu erfolgen.

ZEICHENERKLÄRUNG für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1067 Flurstücknummern
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

II) BEGRÜNDUNG
(gemäß § 9 Abs. 6 BBauG)

Ein Angebot des Landwirts Matthias Ganslmeier, Lengdorf zum Kauf von ca. 2 ha Grünland für Baugebieterschließung lag vor. Dem Kauf wird zugestimmt, da zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Baugebiete in Ort vorhanden sind.
Ein Bebauungsplan wird erstellt. Eine ca. 2,8 ha große Grünlandfläche (bestehende Randbebauung Lengdorfer Str. mit einbezogen) wird erschlossen. Dieses Gebiet umfaßt 47 Bauplätze. Die Art der baulichen Nutzung ist reines Wohngebiet.
Die Erschließungskosten des gesamten Baugebietes betragen:
a) Straßen- und Wegebau 170 000,- DM
b) Kanalisation 240 000,- DM
c) Wasserversorgung 105 000,- DM
d) Stromversorgung 75 000,- DM
e) Beleuchtung 20 000,- DM
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der festgelegten Nutzung zugeführt werden.

GEMEINDE ROTT AM INN
KREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
GEBIET LENGDORF

Maßstab = 1 : 1000
1. Ausfertigung (Original)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 30.06.1974 bis 30.07.1974... in der Gemeindeverwaltung von Rott am Inn öffentlich ausgelegt.

Rott am Inn, den 17.02.1978...
Die Gemeinde:
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.11.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Rott am Inn, den 17.02.1978...
Die Gemeinde:
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Begründung vom Nr. gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit Nr. 2 der Verordnung vom 23.10.68 (GVBl. S. 327) i.d.F. v. 25.11.69 (GVBl. S. 370) genehmigt.

Rosenheim, den 17.8.78...
Landratsamt: i.A.
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 09.06.1978 bis 23.06.1978 in der Gemeindeverwaltung Rott am Inn gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 09.06.1978 ortsbüchlich durch Anschlag an der Anschlagtafel bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG verbindlich.

Rott am Inn, den 26.06.1978...
Die Gemeinde:
1. Bürgermeister

Auszug aus Flurkarte S.O.X. 18.15
S.O.X. 18.20
S.O.X. 19.11
letzter Feldvergleich am 20.12.77

aufgestellt: 10.01.1963
geändert: 25.11.1969
geändert: 25.03.1970
aufgestellt am 20.12.77
DER ARCHITEKT: J. Bauer
DIE GEMEINDE: Altinger 1, Bürgermeister
Änderungsvermerke:

ARCHITEKT
GRAD. ING. S. BAUER
Rott am Inn
Am Markt 4
Telefon (08933) 1812