

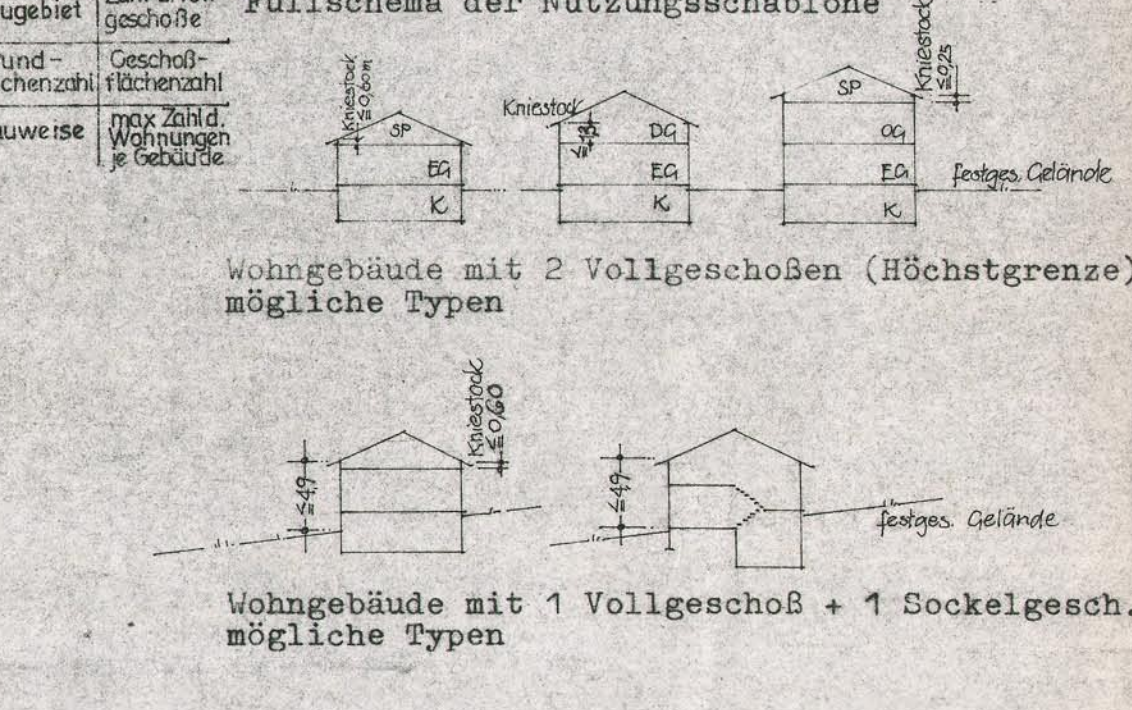
Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 2 und 5 des Bundesbaugesetzes - BauBG -, Art. 107 der Bayer Bauordnung - BayBO -, Art. 23, 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan, der Planzeichnungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung dieser Gesetze und Verordnungen, erläßt der Gemeinderat Rott a. Inn folgenden Bebauungsplan als Satzung:



ZEICHENERKLÄRUNG für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - I 1 Vollgeschoß (Höchstgrenze)
 - II 2 Vollgeschoße (Höchstgrenze)
 - I+D 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß (Höchstgrenze)
 - I+S 1 Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß
 - I+S+D 1 Vollgeschoß mit Sockel- und Dachgeschoß (Höchstgr.)
- 03 Grundflächenzahl (GRZ)
- 06 Geschosflächenzahl (GFZ)
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- - - neue Grundstücksgrenzen
- + m Maßzahl
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- Gehweg
- Eigentümerweg
- Straßenbegrenzungslinie
- A Abwasserleitung

- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)
- Grünanlage
- private Grünfläche
- private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhalten Grundstücke) Anpl. u. Einfr. max. 1,00 m hoch.
- Grenze des Umlegungsgebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Füllschema der Nutzungsschablone



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG):
Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO) u. allgem. Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO). In den durch Einschrieb näher bezeichneten Teilflächen der Wohngebiete (WR u. WA) sind gemäß § 3u.4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG):
Zahl der Vollgeschoße (Z) Höchstgrenze II
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 bzw. 0,2
Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6
 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG):
Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).
 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG):
Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind jedoch unter das Hauptdach des Wohngebäudes anzuordnen, wenn die Wohngebäudehöhen < 4,00 m betragen. Stellplätze dürfen nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.
 5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 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 m. Art. 107 BayBefolgende örtliche Bauvorschriften erlassen:
1. Die Höhe der Gebäude - gemessen von OK Rohdecke EG bis Traufe - darf folgende Maße nicht überschreiten: Z-I=3,35 m, Z-II=3,75 m, Z-I+D=4,05 m, Z-I+S=3,35 m (ohne Sockelgesch.), Z-I+S+D=4,05 m (ohne Sockelgesch.).
 2. Die Dächer der Einzel- und Doppelhäuser und der Garagen sind mit einer Neigung von 24° ± 2° auszuführen.
 3. Als Dachdeckungstoff kommen bei Satteldächern verzinkte engob. od. naturrote Flachdachpannen bzw. rotbraune Betonpannen zur Verwendung. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe v. 1,5 m² nicht überschreiten.
 4. Nebengebäude, die an best. Grenzgebäude angebaut werden, müssen nach Form, Maßstab, Werkstoff u. Farbe zueinander passen.
 5. Für je 300 m² Baugrundstücksfläche ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Laub- oder Obstbaum, der Dachtraufenhöhe erreichen muß, zu setzen und zu erhalten.
 6. Einfriedungen an öffentl. Verkehrsflächen bestehen aus 1,0 m hohen Maschendrahtzäunen, mit Hecke bepflanzt (Heckenhöhe 110 cm) od. aus senkrechten Hainbühlzäunen 1,10 m hoch. Durchlaufende Sockel dürfen nicht höher als 15 cm sein. Auf die Einheitlichkeit bei Straßeneinmündungen ist zu achten. Einfriedungen, die nicht an öffentl. Verkehrsflächen liegen, können auch aus freigestellten 1,10 m hohen Maschendrahtzäunen hergestellt werden.
 7. Für die im Plan festgesetzten Grünflächen besteht ein Pflanzgebot. Für die Bepflanzung sind Bäume der freien Landschaft wie z. B. Birke, Linde, Ahorn, Kastanie o. a. in der Stärke 15/20 cm Aufgabemesser mit einer Höhe von ca. 300 cm über Boden zu verwenden. Die Bepflanzungen an der Westseite sind mit einem Strauchgürtel heimischer Gehölze in der Höhe 100/125 cm im Abstand v. 125-150 cm gruppenweise zu unterpflanzen, um eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes zu sichern.
 8. Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird für einen Teil des Baugebietes eine Baulandumlegung durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 1. JULI 1989 bis 1. AUG. 1980 in der Gemeindeverwaltung von Rott am Inn öffentlich ausgelegt.

Rott am Inn, den 2. AUG. 1980
 Die Gemeinde: Altinger
 1. Bürgermeister

Rott am Inn, den 17. OKT. 1980
 Die Gemeinde: Altinger
 1. Bürgermeister

Rosenheim, den 21. NOV. 1980
 Landratsamt: Altinger

Rott am Inn, den 16. DEZ. 1980
 Die Gemeinde: Altinger
 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 377 Flurstücknummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- 484 Höhenlinien
- Bebauungsvorschlag

II) BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BBauG)

Der Bebauungsplan Rott-West wurde aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes war notwendig, um für den örtlichen Bedarf Wohnbauflächen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung ist reines bzw. allgemeines Wohngebiet. Für einen Teil des Baugebietes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens beschlossen.
 Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert und zwar

1. die Wasserversorgung - durch Anschluß an das gemeindliche Ortsnetz;
2. die Abwasserbeseitigung - durch Anschluß an die bestehende Kanalisation;
3. die Stromversorgung - wird durch die Isar-Amperwerke als Versorgungsträger in diesem Gebiet gewährleistet.

Die Erschließungskosten des gesamten Baugebietes betragen überschlägig:

a) Straßen- und Wegebau	140 000 DM
b) Kanalisation	110 000 DM
c) Wasserversorgung	50 000 DM
d) Straßenbeleuchtung	30 000 DM
Gesamtkosten	330 000 DM

FERTIGUNG **EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Plansammlung Abteilung 4**

GEMEINDE ROTT AM INN
 KREIS ROSENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
 GEBIET ROTT WEST - SÜDL. TEIL
 Maßstab = 1 : 1000

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 661 - Planzentrale -

ARCHITEKT **GRAD. ING. S. BAUER**
 8093 Rott am Inn
 Antikaweg 4
 Telefon (08938) 3414

AUFGESTELLT AM 1. OKT. 79
 zuletzt geändert am 19. 80
 DER ARCHITEKT: S. Bauer

DIE GEMEINDE:

Ältinger
 1. Bürgermeister