

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "MEILING MISCHGEBIET" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt auf Grund

Rechtsgrundlagen

- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.07.2023, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.06.2021, Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020.
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2006 S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

in der jeweils letztgültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung

Festsetzungen durch Text

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

1. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,52 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,65 festgesetzt.
2. **WANDHÖHEN, FIRSHÖHE**
 - 3.1 Die Wandhöhe des bestehenden Wohngebäudes darf 5,05 m und die Wandhöhe der Aufstockung des Garagengebäudes darf 5,50 m nicht überschreiten, jeweils gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.
 - 3.2 Die Firshöhe der beiden Gebäudeteile darf 7,49 m nicht überschreiten, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum obersten Gebäudepunkt (z.B. First).
3. **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE, STELLPLÄTZE**
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. **DACHGESTALTUNG:**
Im Geltungsbereich sind Dächer über Hauptgebäuden als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Für Garagen- und Nebengebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Die Errichtung von Satteldächern und Zwerchgiebeln ist zulässig. Gauben bzw. Zwerchgiebel sind bis 50% der jeweiligen Dachlänge zulässig, jedoch insgesamt auf eine Dachfläche begrenzt.
Als Dachneigung für Gauben und Zwerchgiebel wird vorgeschrieben: 22 - 27°
Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.

Begründung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Meiling Mischgebiet“ soll für den Geltungsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 1186/2 der Gemarkung Rott a.Inn der Bau einer zusätzlichen Wohneinheit für den Grundstückseigentümer bzw. eines Familienmitgliedes ermöglicht werden. Die zusätzliche Wohneinheit wird durch die Aufstockung der bestehenden Garage geschaffen.

Im Zuge der Umbauarbeiten soll das bestehende Wohnhaus auf dem Dach einen vollflächig oberliegenden Vollwärmeschutz erhalten. Die Kniestockhöhe wird dadurch nicht verändert. Mit dem zusätzlichen Dachaufbau kann die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe mit 4,90 m nicht mehr eingehalten werden. Es wird eine neue Wandhöhe von 5,05 m festgesetzt. Gemessen wird die Wandhöhe von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bezugspunkt der Wandhöhenbestimmung ist die Fußbodenoberkante mit einer Höhenfestsetzung von 475,75 m üNN.

Für die beabsichtigte Aufstockung der Garage zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit wird für diesen Gebäudeteil die Festsetzung von I (Vollgeschoss als Höchstgrenze) auf I + D (2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 VG im Dachgeschoss) geändert.

Die bisherige Festsetzung der max. zulässigen überbaubaren Fläche „Fläche, z.B. 10 x 15 m“ wird gestrichen. Eine zusätzliche Firstrichtung in Ost-West-Richtung wird festgesetzt. Mit der Neufestsetzung der Baugrenze wird der tatsächliche Standort des bestehenden Wohngebäudes dargestellt sowie beabsichtigten Anbauten ermöglicht.

Das Dachgeschoss des beabsichtigten Neubaus sowie das bestehende Wohngebäude sollen die gleiche Dachneigung und Firshöhe erhalten.

Das Garagengebäude hat eine schmalere Gebäudebreite als das bestehende Wohngebäude. Für das Garagengebäude wird deshalb eine abweichende Wandhöhe von 5,50 m festgesetzt, um die vorgenannte Bauausführung (beide Gebäudeteile mit firstgleichem Dachaufbau) ermöglichen zu können. Gemessen wird die Wandhöhe von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bezugspunkt der Wandhöhenbestimmung ist die fertige Fußbodenoberkante mit einer Höhenfestsetzung von 475,75 m üNN.

Für beide Gebäudeteile wird ein max. zulässiger oberster Gebäudepunkt von 7,49 m festgesetzt. Gemessen wird dieser Punkt von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum obersten Gebäudepunkt (z.B. First). Bezugspunkt der Wandhöhenbestimmung ist die Fußbodenoberkante mit einer Höhenfestsetzung von 475,75 m üNN.

Mit der Aufstockung der Garage zur Wohnnutzung wird die GRZ den Erfordernissen entsprechend auf 0,52 und die GFZ auf 0,65 neu festgesetzt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des Innenbereichs handelt und gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB die zulässigen Grundflächenbeschränkungen nicht überschritten werden sowie eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorliegt, wird das Änderungsverfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB (vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung) durchgeführt.

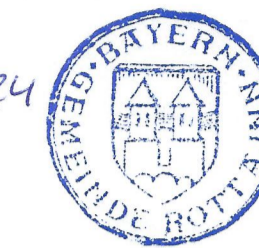
Verfahrensvermerke

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2024 bis 09.02.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2024 bis 09.02.2024 im Internet und auf der Homepage der Gemeinde Rott a. Inn veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Rott am Inn hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.03.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rott a. Inn, den 18.04.2024

1. Bürgermeister, Daniel Wendrock



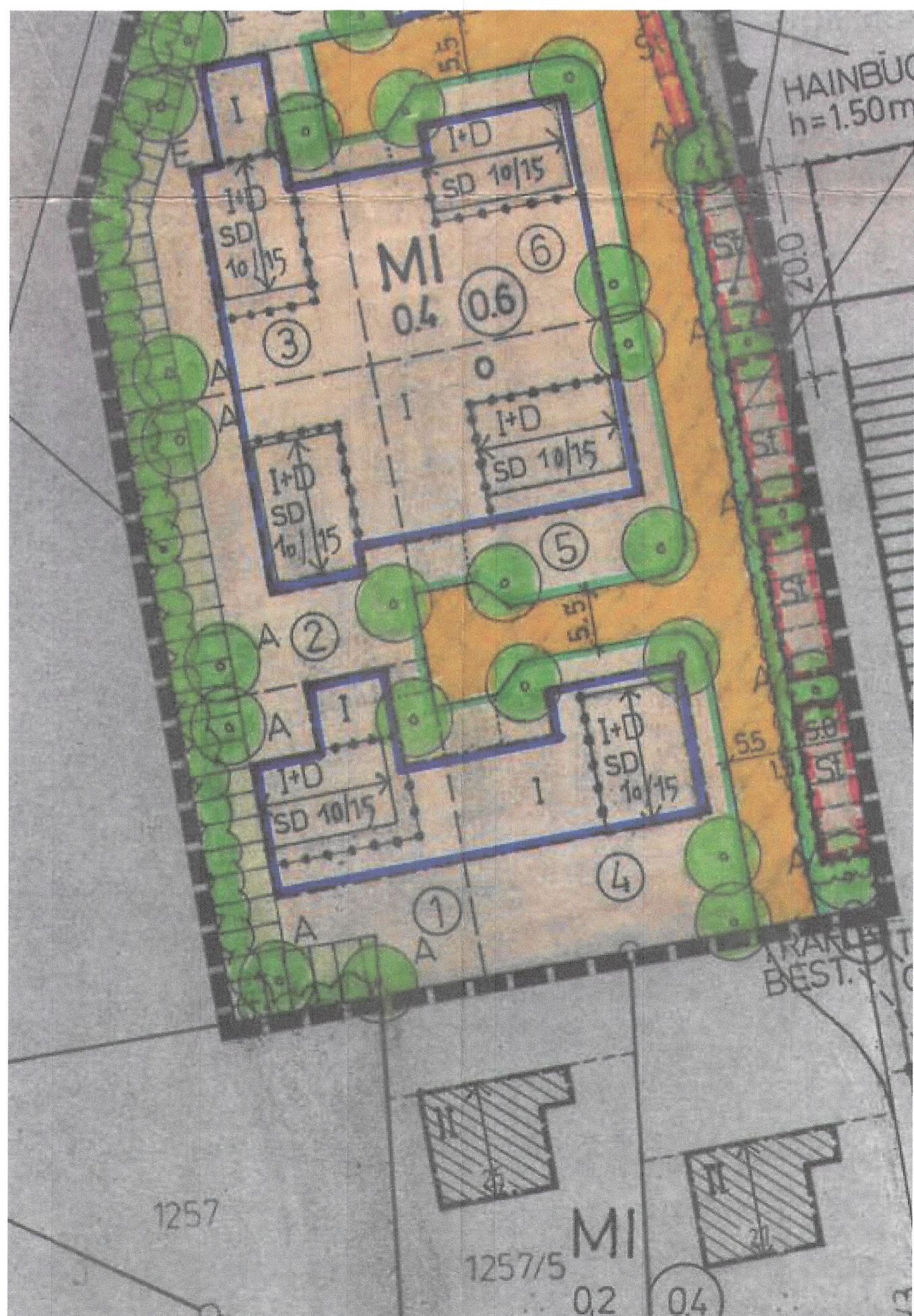
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19. APR. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Rott a. Inn, den 19. APR. 2024

1. Bürgermeister, Daniel Wendrock



AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "MEILING MISCHGEBIET"



Festsetzungen durch Planzeichen

(soweit in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend)

1. **Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Änderungsbereiches
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - I+D 1 Vollgeschosse mit 1 Dachgeschöf.
 - WH = 5,50 ± B. maximale Wandhöhe gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches.
 - FH = 7,49 ± B. maximale Firshöhe gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes bis zum obersten Gebäudepunkt (z.B. First)
 - HÖHENLAGE DES GEBÄUDES Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier 475,75 m üNN.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. **Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen**
Baugrenze
5. **Dachformen**
SD Satteldach
← → Firstrichtung
6. **Grünflächen**
Bäume zu pflanzen

Ansonsten gelten die Festsetzungen durch Text und Festsetzungen durch Planzeichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Meiling Mischgebiet"

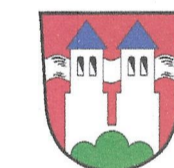
Hinweise durch Planzeichen

- Geltungsbereich des derzeit gültigen Bebauungsplanes
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude / Gewerbegebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurnummer (z.B. 1257/2)
- Maßzahl
- Lfd. Parzellnummer z.B. 4

Festsetzungen zur Grünordnung

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

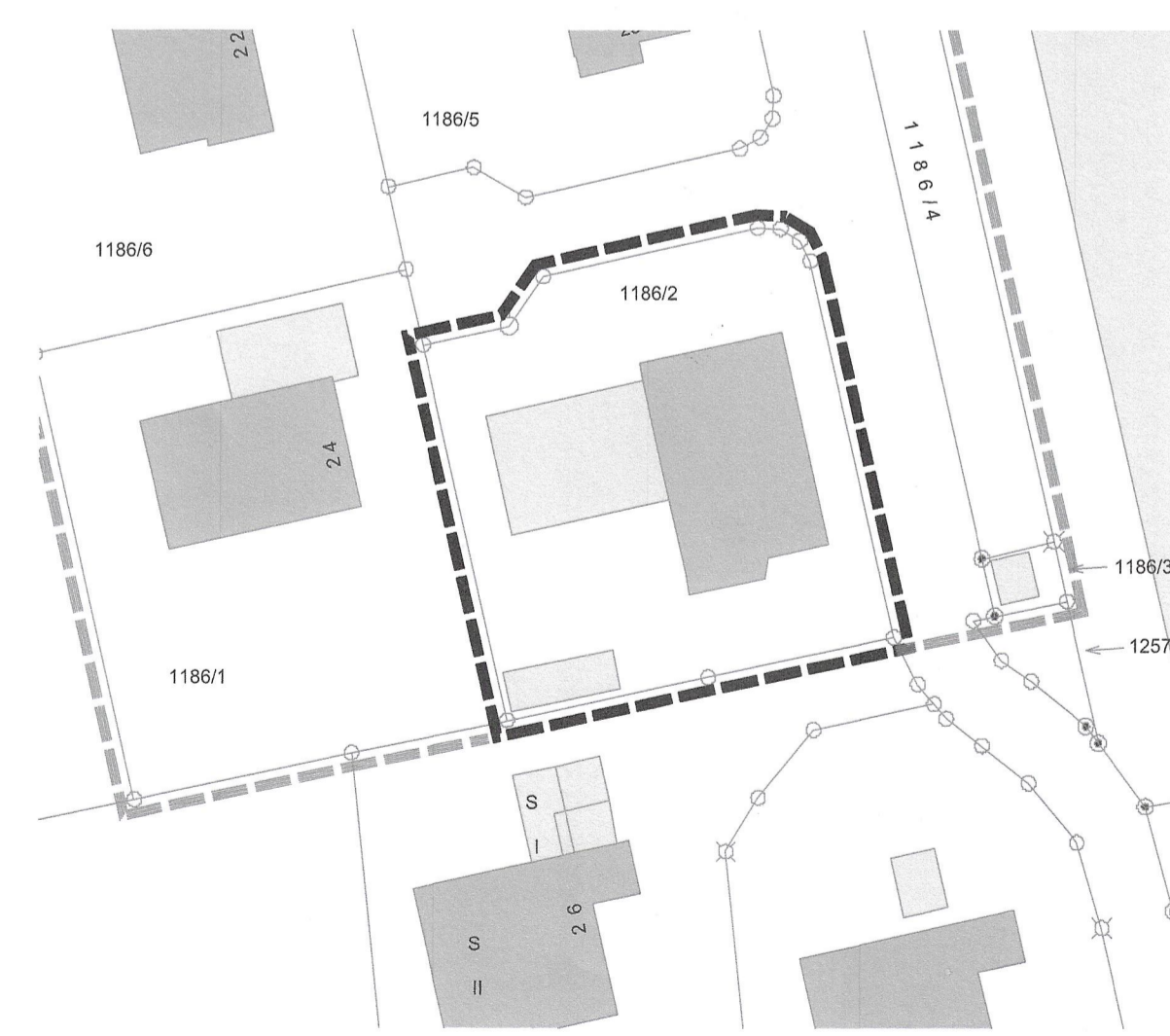
GEMEINDE ROTT AM INN
LANDKREIS ROSENHEIM



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "MEILING MISCHGEBIET"

M 1:500

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Betroffenes Grundstück: Gemarkung Rott am Inn, Flur-Nummer 1186/2, Gemeinde Rott am Inn

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Labonte
Dipl. Ing. Architekt Ludwig Labonte
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
08031 / 616390



Fertigungsdatum:

Entwurf: 14.11.2023 / 19.12.2023
Endfassung: 21.03.2024