



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.  
Die Restfläche am Ostrand des Baugebietes wird als "Gewerbegebiet" (GE) nach §8 BauNVO festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von max. 0,6 festgesetzt.  
Die max.zulässige Grundfläche für Hauptgebäude beträgt 10x15m.  
Innerhalb der 1-geschöflig bebaubaren Flächen sind pro Grundstück Garagen- und Nebengebäude mit insgesamt max.150qm Grundfläche zulässig.
  - Hauptgebäude**  
Die Hauptgebäude müssen im Grundriß ein Rechteck bilden mit einem Seitenverhältnis von 1:2 bis 2:3.  
Die Wandhöhe der Hauptgebäude mit I+D darf 4,90 m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.  
Der Kniestock darf eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Fußboden 1.OG bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut.  
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Gelände im Eingangsbereich liegen.
  - Garagen und Nebengebäude, Stellplätze**  
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 30cm über dem natürlichen Gelände im Eingangsbereich liegen.Garagen sind in die Nebengebäude zu integrieren.  
Max.zulässige Traufhöhe: 3,0m  
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.
- Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. §9(4) BBauG und Art.91 BayBO
- Dachgestaltung**  
Dächer über Hauptgebäuden sind als gleichseitig geneigte Satteldächer auszubilden. Für Garagen- und Nebengebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer oder Pultdächer zulässig.  
Als Dachneigung wird vorgeschrieben:  
- Bei Ausbildung des Dachgeschoßes als Vollgeschoß (Art.2 Abs.5 BayBO): max. 27°  
- Bei sonst. Dächern: 22 - 27°  
Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend.  
Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.  
Einzelne Dachflächenfenster sind bei allen Dachgeschoßen bis zu einer Fläche von max. 0,7 qm zulässig, je Dachflächenfenster sind max. 2 Dachflächenfenster erlaubt.  
Eingezogene, hinter der Dachfläche liegende Balkone sind unzulässig.  
Die Dachflächen sind mit ziegelroten Pfannen einzudecken.  
Als Dachüberstand wird vorgeschrieben:  
- Giebelseite: 70 - 120 cm  
- Traufseite: 80 - 100 cm
  - Fassadengestaltung**  
Die Hauptgebäude sind mit einem Sockel, Höhe max. 30 cm über natürlichem Gelände auszubilden.  
Außenwände von Gebäuden sind zu verputzen und hell zu streichen. Für den Sockel ist der gleiche Anstrich zu wählen wie für die Putzflächen.  
Kunst- und Zierputzarten sind nicht zulässig.  
Sichtbare Verkleidungen der Fassaden mit Kunststoff, Metall, Asbest und Ölfarbanstriche, sowie Überdachungen mit Kunststoffplatten und dergl. sind unzulässig, ebenso Glasbausteine und Ornamentsteine.  
Außenwandverkleidungen in Holz sind zulässig. Bei massiven Gebäuden muß in der Gesamtansicht verputztes Mauerwerk überwiegen. Die Verkleidungen sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.  
Die Farbgestaltung der Außenfassade ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.  
Balkonumwehungen dürfen nur in Holz ausgeführt werden. Sie sind mit dem Farbton der Fassade abzustimmen.  
Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren müssen in Größe, Maßverhältnissen und äußerer Gestaltung mit dem Gesamtbauwerk harmonisieren.  
Fenster müssen ein stehendes Rechteck bilden. Fenstertüren sind in Höhe und Breite anzupassen.
  - Einfriedungen**  
Als Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich einfache Holzlattenzäune (Hainichelzäune) zulässig, Höhe 1,10 m. Befestigung in Einzelfundamenten.  
Als Einfriedung zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig, max. Höhe 1,0 m.  
Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt oder mit Kunststoffplatten o.ä. Material verkleidet werden.  
Durchlaufende Umfassungen müssen mit dem Gelände bündig und ohne Abtreppungen verlaufen.
  - Abfallbehälter**  
Müllbehälter sind in den Baukörper der Haupt- oder Nebengebäude einzubeziehen. Freistehende Müllboxen sind unzulässig. Das Aufstellen von Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien, sowie das Aufstellen von Wohnwägen ist unzulässig.

**3. Freiflächen**

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig auszubilden.  
Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.  
Nicht standortgemäße oder fremdartige Gehölze wie z.B. Zedern aller Art, Zypressen und Tujaen in Säulenform, sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen.  
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie von Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.  
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AG BGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.  
Die nicht überbauten oder befestigten Flächen sind innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.  
Abgrabungen, Aufschüttungen und Lichtgräben sind unzulässig.  
Die Ortsrandeingerüstung wird als Teil der privaten Bauparzellen mit Pflanzgebot festgesetzt.  
Zur Sicherstellung dieser wichtigen Randeingerüstung ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung von der Genehmigungsbehörde die Bepflanzung festzulegen.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
MI Mischgebiet gem. §6 BauNVO  
GE Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
I+D 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, davon 1 VG im Dachgeschoß  
1 Vollgeschoß als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4  
0,6 Geschößflächenzahl GFZ, z.B. 0,6  
10/15 Max. zulässige überbaubare Fläche, z.B. 10x15 m
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**  
0 offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Flächen für den Fahrverkehr  
Straßenbegrenzungslinie
- Dachformen Hauptgebäude**  
SD Satteldach  
verbindliche Firstrichtung
- Grünflächen**  
Ortsrand  
priv. Grünflächen
- Sonstige Festsetzungen**  
Bäume zu pflanzen  
Sträucher zu pflanzen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen  
St Stellplätze  
Ga Garagen
- Festsetzungen zur Grünordnung**  
1. Die im Plan bezeichneten Einzelbäume sind Solitärstamm-bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 -20 cm.  
Arten: A Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
E Quercus robur - Stieleiche  
2. Die Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) soll einreihig aus Heckenpflanzen mit einer Mindestgröße von 150 cm gepflanzt werden. Pflanzabstand: 5 Stck pro 2 lfdm.  
Arten: Carpinus betulus - Hainbuche  
3. Die Wildstrauchpflanzung soll 4-reihig aus Sträuchern (2x verpfl. Büsche, Größe 60/150) und leichten Heistern (Größe 150/200) aufgebaut werden. Reihenabstand: 1 m, Abstand in der Reihe: 1,5 m.  
Arten Sträucher: Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Viburnum lantana - Schneeball  
Arten leichte Heister: Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Es sind jeweils Gruppen einer Art zu pflanzen.  
Anzahl je Gruppe bei Strüchern: 5 - 15  
bei Heistern: 3 - 5

- HINWEISE**
- Bestehende Gebäude
  - Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - 115/3 Flurstücksnummer (z.B. 115/3)
  - Maßzahl (z.B. 5,0 m)
  - Lfd. Parzellennummer z.B. 2
- Sonstige Hinweise**

Die zulässigen Planungsrichtpegel sind einzuhalten. Einzelheiten sind jeweils im Rahmen der Genehmigung festzusetzen.

Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes (§§ 11, 12 BBauG) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bei der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

**2. Ausfertigung**

**BEBAUUNGSPLAN**

**MEILING - MISCHGEB**

**ROTT a. INN**

**EXEMPLAR DEM 1:1000**

**REGIERUNG VON OBERBAYERN**

**Sg 801 - Planzentrale -**

Die Gemeinde Rott a. Inn erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art.89 Abs.1 und Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl.I S.1763), der Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30.7.1981 (BGBl.I S.833)

in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als **SATZUNG:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **03.10.1985** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **10.10.1985** ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß §2a Abs.2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.1985** hat in der Zeit vom **04.12.1985** bis **08.01.1986** stattgefunden.

Rott a. Inn, den **14.01.1987**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.04.1986** wurde mit der Begründung gemäß §2a Abs.6 BBauG in der Zeit vom **01.08.1986** bis **01.09.1986** öffentlich ausgelegt.

Rott a. Inn, den **14.01.1987**

Die Gemeinde Rott a. Inn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **16.10.1986** den Bebauungsplan gemäß BBauG in der Fassung vom **03.10.1985** als Satzung beschlossen.

Rott a. Inn, den **14.01.1987**

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom **16.10.1986** Nr. V/R.4-630-1/3 C 67 gemäß §11 BBauG beschlossen.

Rott a. Inn, den **14.01.1987**

Landratsamt Rosenheim 01. APR. 1987

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **11.02.1987** gemäß §12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Rott a. Inn, unter anderem in der Sicht der Öffentlichkeit und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen des §44c sowie des §155a BBauG ist hingewiesen worden.

Rott a. Inn, den **23.03.1987**

**PLANFERTIGER: DIPL.-ING. F. SCHOTT, ARCHITEKT SRL**  
**KAISERSTR. 54, 8000 MÜNCHEN 40**