

Gemeinde Rott

Bebauungsplan Nr. 20 „Kirchstraße, Eichberg, Mösle“



Gemeinde Rott,
Weilheimer Straße 16
86935 Rott
Tel: 08869 / 234
Fax: 08869 / 921075

Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung 25.07.2011) unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 26.03.2012), der 2. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 28.01.2013), der 3. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 07.12.2015), der 4. Änderung (Fassung 22.11.2021) und der 5. Änderung (11.12.2023). Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung in Kraft seit 15.12.2023.

Präambel:

Die Gemeinde Rott erlässt aufgrund des §1 bis § 4, sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, als Mischgebiet (MI) im Sinne des §6 BauNVO, bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf (mit der in der Planzeichnung eingetragenen Zweckbestimmung) festgesetzt. In der als Fläche für altersgerechtes Wohnen festgesetzten Fläche sind barrierefreie Seniorenwohnungen einschließlich diesen dienenden Sozialräumen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 750 m² auf max. 170 m², bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m² auf max. 190 m² und bei Grundstücksflächen über 1.000 m² auf max. 210 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

Die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser der Doppelhaushälften ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 375 m² auf max. 85 m², bei einer Grundstücksfläche bis 500 m² auf max. 95 m² und bei Grundstücksflächen über 500 m² auf max. 105 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Auf der Gemeinbedarfsfläche (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrübungsfläche, Parkplätze) sowie der Fläche für altersgerechtes Wohnen gilt eine Grundflächenzahl von 0,5 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. In der Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuung, Friedhof, Parkplätze) kultureller Verein darf die Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschritten werden.

2.3. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen. Im Mischgebiet (MI) sind zwingend 2 Vollgeschosse vorgeschrieben. Abweichend hiervon sind auf der Fläche für Gemeinbedarfsflächen (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrübungsfläche, Parkplätze) und der Fläche für altersgerechtes Wohnen max. 3 Vollgeschosse zulässig.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind nur bis zu einer Grundfläche von 25 m² und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² zulässig.

2.5. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

2.6. Alle Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten Bauräume bzw. der auf den als „Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen“ gekennzeichneten Flächen zu errichten. Dies gilt nicht für Balkone, Außentreppen, Fluchtrutschen und Kellertreppenabgänge, auch wenn diese Bauteile überdacht sind. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung müssen eingehalten werden. Satz 3 gilt nicht für Gebäude, die innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten Bauräume auf der Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuung, Friedhof, Parkplätze) errichtet werden. Hier ergeben sich die zulässigen Wände durch die durch Baugrenzen gebildeten Bauräume und die nach Nr. 7a.1 zulässigen Wandhöhen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) in Einzelhäusern bzw. Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht im WA3.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 500 m² und bei Doppelhaushälften auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Garagen und Stellplätze

6.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rott, in der jeweils geltenden Fassung, nach der derzeit z. B. folgende Stellplätze nachzuweisen sind:

- a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften je Wohnung
 - b) 2 Stellplätze je Wohnung in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen.
- Ggf. sind bei Bedarf zusätzliche Stellplätze für Besucher nachzuweisen.

Abweichend hiervon genügen auf der Fläche für altersgerechtes Wohnen 0,8 Stellplatz je Wohnung.

6.2. Garagen sind mindestens 5,0, Carports mindestens 3,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen und Carports müssen innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit Satteldach, Dachneigung 24 – 38 Grad, zu errichten. Carports dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Ziffer 7.4 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.

6.4. Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grenze, welche die dieselbe Zufahrtsrichtung und die gleiche Firstrichtung haben, müssen mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden.

6.5. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind Garagen und Carports unterhalb des Geländes, mit Rampenzufahrt, nicht zugelassen.

7. Bauliche Gestaltung im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), Mischgebiet (MI), auf der Gemeinbedarfsfläche kultureller Verein und auf der Fläche für altersgerechtes Wohnen

7.1. Aus Hangwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen anliegenden Verkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 : 1,15, zu errichten. Auf der Fläche für altersgerechtes Wohnen darf das Seitenverhältnis höchstens 1 : 2 betragen. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.3. Außenwände müssen als Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton ausgeführt werden. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Außenflächen nicht verwendet werden. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.4. Die zulässigen Gebäudetypen der Wohngebäude und sonstigen Hauptgebäude wird in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten (WA), im Mischgebiet (MI), auf der Gemeinbedarfsfläche kultureller Verein und auf der Fläche für altersgerechtes Wohnen wie folgt festgelegt:

	Gebäudetyp E+DG	Gebäudetyp E+1	Gebäudetyp III
WA1	28°-38°	nicht zulässig	nicht zulässig
WA2	28°-38°	24°-32°	nicht zulässig
WA3	20°-28°	20°-28°	nicht zulässig
WA4	28°-38°	nicht zulässig	nicht zulässig
MI	nicht zulässig	24°-32°	nicht zulässig
Fläche für altersgerechtes Wohnen	nicht zulässig	nicht zulässig	18° bis 38°
Gemeinbedarfsfläche kultureller Verein	28° - 38°	nicht zulässig	nicht zulässig

Als Dachform für Wohngebäude und sonstige Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten dürfen abweichend auch mit Pultdächern, mit gleicher oder geringerer Dachneigung als das Hauptdach ausgeführt werden. Dabei ist der Pultfirst an das Hauptgebäude anzulehnen.

7.5. Der Gebäudetyp E + DG ist im WA1 bis WA4 zulässig. Bei diesem Gebäudetyp muss das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf 1,375 m nicht überschreiten.

7.6. Der Gebäudetyp E + 1 ist im Mischgebiet und in den WA2 und WA3 zulässig. Bei diesem Gebäudetyp darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, 0,25 m nicht überschreiten. Satz 2 gilt nicht, sofern eine Wandhöhe von 5,50 m nicht überschritten wird. (Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer).

7.6a. Bei dem Gebäudetyp mit drei Vollgeschossen (III) darf die Wandhöhe 8,5 m, bei einer Dachneigung von 18 bis 38 Grad nicht überschreiten. (Als Wandhöhe gilt das senkrechte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer). Die Firsthöhe darf 11,5 m nicht überschreiten. (Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Firstpunkt der Oberkante Dachhaut).

7.7 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss bei Nebengebäuden mindestens 0,30 m und bei Hauptgebäuden mindestens 0,5 m betragen.

7.8. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in rötlichem oder grauem Farbton zu erfolgen.

Abweichend davon sind PV- und Solaranlagen zulässig. Erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Eingangsüberdachungen) dürfen auch mit Glasdach oder Verblechung ausgeführt werden.

7.9. Bei dem Gebäudetyp E+DG sind untergeordnete Dachaufbauten zugelassen.

Bei dem Gebäudetyp E+1 sind keine Dachaufbauten zugelassen.

Die Breite der Aufbauten darf 40 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,00 m betragen.

In jeder Dachfläche sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.9.a. Bei allen Gebäudetypen können an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m betragen.

Die Breite der Seitenflügel darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

7.10. Kellergeschosse dürfen nur an einer Seite, mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m durch Abgrabungen freigelegt werden. Abgrabungen für Kelleraußentreppen dürfen tiefer ausgebildet werden.

Auf der Fläche für altersgerechtes Wohnen im südlichen Bereich ist abweichend zu Satz 1 auf einer Außenwandlänge von 40m eine Abgrabung bis auf das Niveau des Kellerfußbodens zulässig.

7.11. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden

7a. Bauliche Gestaltung im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche (Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehrrübungsfläche, Parkplätze) und der Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuung, Friedhof, Parkplätze)

7a.1. Zulässig ist der Gebäudetyp III (siehe Nr. 7.6a.) mit folgenden Maßgaben:

- Die OFFFB-EG darf auf der Gemeinbedarfsfläche Kinderbetreuung max. bei 706,80 ü.NN und im Übrigen max. 0,25 m über dem innerhalb des Gebäudegrundrisses liegenden höchsten Punkt des natürlichen Geländes liegen.
- Überdachungen von Fluchtbalkonen, Kellerabgängen etc., können mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

7a.2. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in rötlichem oder grauem Farbton oder in Form einer Verblechung oder als Glasdach zu erfolgen. Abweichend davon sind auch PV- und Solaranlagen zulässig.

8. Einfriedungen

8.1. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Rott.

9. Versorgungsanlagen

9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränke mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück so weit als möglich zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, von Dachflächen, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet wurden, in den Abwasserkanal (Misch- bzw. Regenwasserkanal) unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln. Die Rückhalteeinrichtung soll die bedingt vorhandene Sickerfähigkeit nach Möglichkeit ausnutzen (z.B. ähnlich als Sickerschacht).

Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen.

Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen (Ausbildung als Sickerschacht)

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen dazustellen und einzureichen.

10.3. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Baum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgeschlagenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum, oder einem standortgerechten Obstbaum, zu erfolgen.

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

10.4. Als Bepflanzung dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

Chamaecyparis Arten und Sorten – Zypresse
Juniperus Arten und Sorten – Wacholder
Thuja Arten und Sorten – Lebensbaum.

Folgende Pflanzen werden empfohlen:

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
-----------------------	---------------

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere Wild- und Ziersträucher	

10.5 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Auf der Gemeinbedarfsfläche (Kinderbetreuung, Friedhof, Parkplätze) sind abweichend zu Satz 1 Auffüllungen bis 0,75 m über die bestehende Geländeoberfläche zulässig.

Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen dazustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt. Im Plangebiet sind auch weiterhin Emissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung hinzunehmen. Das gilt insbesondere für Gülleausbringung und Arbeiten außerhalb des Zeitrahmens von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

Hinweise zu Bodendenkmälern

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Restrisikohinweis:

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation:

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.

Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

B. Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Allgemeines Wohngebiet



3. Mischgebiet



4. Baugrenze



5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen



6. Straßenverkehrsflächen



7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg



8. Straßenbegrenzungslinie



9. öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung



10. Gemeinbedarfsfläche mit Eintragung der Zweckbestimmung



11. Fläche für altersgerechtes Wohnen



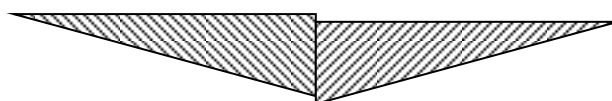
12. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger
Nutzung



13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



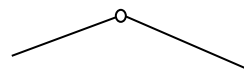
14. Sichtfeld



Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des Angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

C. Hinweise durch Planzeichen

Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

