

Gemeinde Rott

Bebauungsplan Nr. 8 „Lugensee II“



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

Festsetzungen durch Text

***Neufassung des Bebauungsplans durch die 3. Änderung (Fassung 30.09.2013)
unter Berücksichtigung der
4. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 25.01.2021).
Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung in Kraft seit 05.03.2021***

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), folgende SATZUNG zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 8 Lugensee". Dieser wird geändert und erhält nachstehende Fassung.

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 festgesetzt.

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. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. 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.

2.4. Die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² zulässig.

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

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

3.1. Je Wohngebäude in Einzelhäusern bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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 Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m² und bei Doppelhäusern 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.

6.2. Garagen und Carports sind min. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen und Carports müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtbereich 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.

6.4. Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grenze müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen und Carports unterhalb des Geländes, mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes

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 sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1 : 1,15, zu errichten. 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 Dachneigung wird bei dem Haustyp E+DG je nach Eintragung in der Planzeichnung auf 28 Grad bis 38 Grad bzw. 45 Grad bis 49 Grad und bei dem Haustyp E+1 auf 24 Grad bis 32 Grad festgelegt. Als Dachform für Wohngebäude und andere 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. Bei dem Gebäudetyp E + DG muss das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von 28 Grad bis 38 Grad, 1,25 m und bei einer Dachneigung von 45 Grad bis 49 Grad 0,40 m nicht überschreiten.

7.6. Bei dem Gebäudetyp E + 1 darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke

bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bei einer Dachneigung von 22 Grad bis 32 Grad, 0,25 m nicht überschritten werden.

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 Haustyp E+DG sind untergeordnete Dachaufbauten zugelassen. Bei dem Haustyp 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 max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.9.a. Bei beiden Haustypen 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.

7.11. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden

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 und einer Nutzung zuzuführen (Gartenbewässerung etc.). 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. Bepflanzung

10.3.1 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 gemäß Ziffer 10.3.1 zu pflanzenden Bäume werden auf die nach Satz 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

10.3.2 An den in der Planzeichnung als „zu pflanzende Gehölzgruppe“ gekennzeichneten Standorten ist jeweils eine Gruppe aus mindestens einem Baum und drei Sträuchern zu pflanzen.

10.3.3. Auf der als „öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist eine Ortsrandeingrünung zu schaffen. Die Anzahl der hier zu pflanzenden Bäume muss mindestens der Anzahl der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Baumstandorte entsprechen. Diese sind mit insgesamt der dreifachen Menge an Sträuchern zu ergänzen. Verbleibende Grünflächen sind als extensiv genutztes Wiesen (einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr) zu nutzen. Die als „öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Anteil von 712,2 qm als Ausgleichsfläche dem Eingriff zugeordnet, der durch die durch die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Ausweisung von Verkehrs- und Bauflächen auf dem Erweiterungsbereich (=Grundstück FLNr. 827) erfolgt ist.

10.3.4. Die nach Ziffer 10.3.1 bis 10.3.3 zu pflanzenden Bäume oder Sträucher sind aus nachstehender Liste zu wählen und müssen nachstehende Pflanzqualität haben:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke - Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia	gern. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris	Wildapfel

Alternativ: einheimische Obstbausorten

Mindestpflanzgröße:

Erster Baum: Hochstamm 3xv.mDb 12-14 cm,
 Weitere Bäume: Heister 2xv.oB 150 — 175 cm
 Obstbäume: Hochstamm 2xv.oB 6-8 cm

Sträucher

Cornus mas	Körnelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gern. Liguster
Lonicera xylosteum	gern. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

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

10.3.6. Die als zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

10.3.7 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.

10.5 An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen dazustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. Bodendenkmal:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Vor der Durchführung von Aushubarbeiten oder Erdbewegungen aller Art muss eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) beantragt und entsprechende Voruntersuchungen durchgeführt 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler aus der römischen Kaiserzeit vermutet. Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalpflegerischen Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) zu beantragen. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, zwischen Erdarbeiten und Baubeginn einen ausreichenden Zeitraum einzuplanen.

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 potentiell 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.