

Die Gemeinde Rott erlässt aufgrund von § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Kirchstraße, Eichberg, Mösele“

### § 1 Änderungen

1. In Festsetzung durch Text Nr. 3.1 wird der Ausdruck „in dem mit WA\* gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet“ durch „im WA3“ ersetzt.
2. Festsetzung durch Text Nr. 5.1 erhält folgende Fassung:

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften auf 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3. Festsetzung durch Text Nr. 6.2 Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Garagen sind mindestens 5,0 m, Carports mindestens 3,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten.“
4. In Festsetzung durch Text Nr. 6.3 wird folgender Satz angefügt: „Ziffer 7.4 Sätze 3 und 4 gelten entsprechend.“
5. Festsetzung durch Text Nr. 7. erhält folgende Fassung:  
7.4 Die zulässigen Gebäudetypen der Wohngebäude und sonstigen Hauptgebäude wird in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten (WA), im Mischgebiet 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°

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.

6. Festsetzung durch Text Nr. 7.5 erhält folgende Fassung:  
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. Festsetzung durch Text Nr. 7.6 erhält folgende Fassung:  
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).

8. In Festsetzungen durch Text Nrn. 7.9 und 7.9a wird das Wort „Haustyp“ jeweils durch das Wort „Gebäudetyp“ ersetzt.
9. In Festsetzung durch Text Nr. 10.3 wird der Ausdruck „(Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)“ gestrichen. In 10.4 wird angefügt:

„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. Die bisherigen Festsetzungen durch Planzeichen werden durch die dieser Änderungssatzung beigefügten Anlagen (Fassung 22.11.2021) ersetzt.

**§ 2**

**Fortgeltung bisheriger Festsetzungen**

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Rott, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Rott

Siegel

Fritz Schneider,  
Erster Bürgermeister

**Begründung**

Die einzelnen Änderungen werden wie folgt begründet:

Zu § 1 Nr. 1: Es handelt sich um eine Folgeänderung durch die Neufassung der Planzeichnung.

Zu § 1 Nr. 2: Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße werden geringfügig reduziert.

Zu § 1 Nr. 3: Die Forderung eines Stauraums von 5,0 m soll für Carports künftig nicht gelten.

Zu § 1 Nr. 4: Die Änderung dient der Klarstellung. Nachdem ans Wohnhaus angebaute Wohngebäudeteile mit geringerer Dachneigung zulässig sind, kann dies auch für ans Hauptgebäude angebaute Garagen gelten.

Zu § 1 Nr. 5: Es handelt sich um eine Folgeänderung durch die Neufassung der Planzeichnung.

Zu § 1 Nr. 6+7: Im Rahmen einer Bauberatung ist aufgefallen, dass der Festsetzungstext des Bebauungsplanes Nr. 20 in Bezug auf den Kniestock für den Gebäudetyp E+DG in Verbindung mit der Dachneigung von 20°-28° lückenhaft ist und klarzustellen wäre. Denn in Nr. 7.4 der bisherigen textlichen Festsetzungen wird teilweise eine Dachneigung von 20°-28° zugelassen, unter Nr. 7.5 der bisherigen textlichen Festsetzungen aber lediglich bestimmt, dass die Höhe von Kniestöcken bei einer Dachneigung von 28°-38° das Maß von 1,25 m nicht überschreiten darf. In dieser bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 7.5 besteht demnach eine Lücke, da die Höhe des Kniestockes in Bezug auf die Dachneigung von 22°-28° nicht festgelegt wird.

Da die Dachneigung für die einzelnen Haustypen bereits in 7.4 abschließend geregelt wird, können Regelungen zur Dachneigung in 7.5 und 7.6 komplett entfallen. Gleichzeitig wird die Festsetzung des Kniestocks des Haustyps E+DG auf dem für die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke günstigeren Niveau des Bebauungsplans Nr. 24 angeglichen, nämlich max. 1,375 m.

Da teilweise der Wunsch vorgetragen wird, anstelle eines ansonsten zulässigen E+1 ein Gebäude mit zwei Geschossen, aber ohne Geschossdecke über dem zweiten Vollgeschoss zu bauen, wird mit der Einfügung des Satz 3 klargestellt, dass derartige Gebäude zulässig sein sollen. Ohne diese Klarstellung würde es sich bei diesen Gebäuden ja strenggenommen um Gebäude mit einem Kniestock von ca. 2,5m handeln, welcher bislang nicht zulässig ist. Diese gewünschte Form der Gebäude ist in Bezug auf die Höhenentwicklung aber stets niedriger als ein E+1 und damit an sich städtebaulich vertretbar.

Zu § 1 Nr. 8: Es handelt sich um eine rein redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

Zu § 1 Nr. 9: Es erscheint sinnvoll, die empfohlenen Pflanzarten nicht in der Begründung, sondern im eigentlichen Text aufzuführen.

Zu § 1 Nr. 10: In der Planzeichnung kommt es im Vergleich zum bisherigen Rechtsstand insbesondere zu folgenden Änderungen:

- Rücknahme des Geltungsbereichs, insofern dieser bislang auch das Grundstück FINr. 564/19, Teile der Grundstücke FINr. 565 und 567

Gemarkung Rott umfasste, um ein unterschiedliches Baurecht in diesem Bereich zu verhindern.

- Ausdehnung des Geltungsbereichs und des Bereichs der Gemeinbedarfsfläche am Feuerwehrhaus in östliche Richtung
- Zulassung einer Bebauung mit E+1 durch Zuordnung von weiteren Grundstücken entlang der Nordgrenze der Straße An der Breite, die bisher als WA1 ausgewiesen waren, zum WA2.

Ziel der Änderung ist eine behutsame Nachverdichtung. Da bei diesen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Rott, den \_\_\_\_\_  
Gemeinde Rott

Siegel

Fritz Schneider,  
Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 22.11.2021 gefasst und am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Der Planentwurf in der Fassung vom 22.11.2021 lag in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

Heckel, VW

## 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

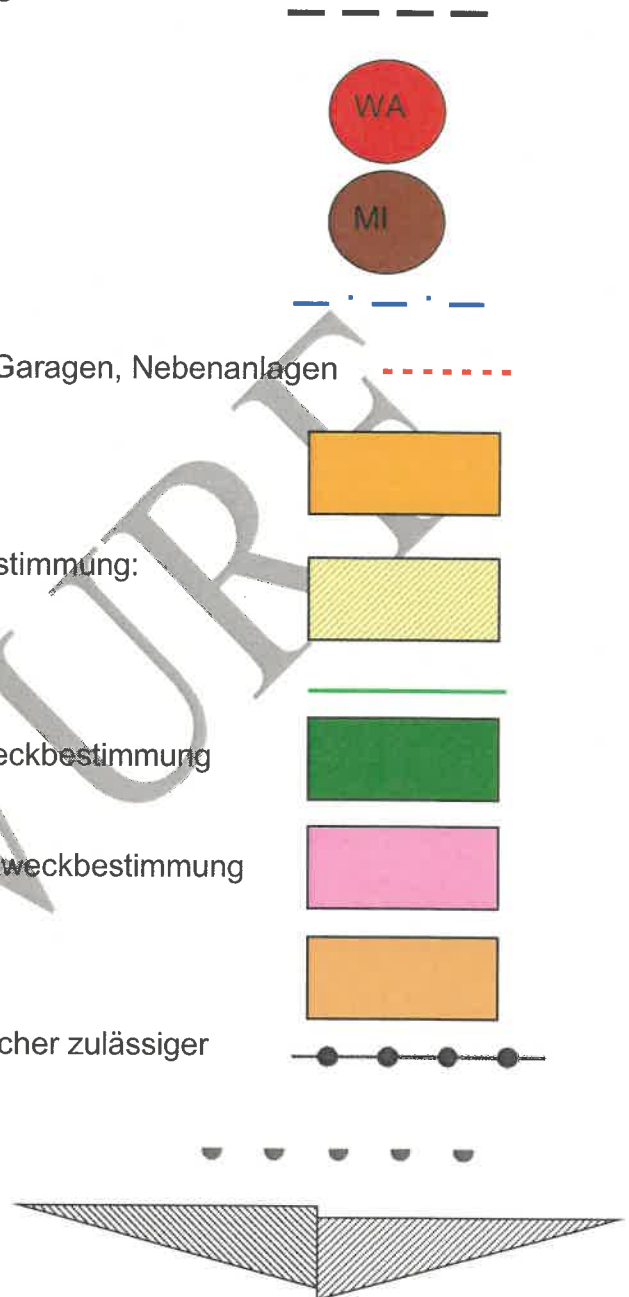
11. Fläche für altersgerechtes Wohnen

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 Fahbahnrandes 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

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

