

PRAAMBEL:

Die Gemeinde Rott erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §§ ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG. Soweit die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Nr. 2 Schulhausanger, Nr. 4 Sonnenbühl und Nr. 12 Beselänger" innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung liegen, werden diese durch diese Planung ersetzt. Im Übrigen werden die genannten Pläne aufgehoben.

FESTSETZUNG 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 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. 180 m² und ab 1.000 m² auf max. 210 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet). Die maximal zulässige Grundfläche 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 ab 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. 8 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. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung als WA + bezeichneten Bereiche.

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

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (a) 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 560 m² und bei Doppelhäusern auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

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 an 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 mind. 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, welche dieselbe Zufahrtsrichtung und die gleiche Firstrichtung haben müssen mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet 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 (DKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen anliegenden Verkehrsflächen, 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 Gebäudesseite 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 je nach Eintragung in der Planzeichnung bei dem Haustyp E+DG auf 22 Grad - 28 Grad bzw. 28 Grad bis 38 Grad und bei dem Haustyp E+1 auf 22 Grad bis 28 Grad bzw. 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. Vollgeschosse 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 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 Glodach 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 (einzel 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. Die seitliche Abstand 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 Kellerausstertreppen 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 Stromverteilerschrank 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, Pflastersteinen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen 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 dieser 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 Schwimmerdrassel und einen Notüberlauf erfolgen (Ausbildung als Sickerschacht).

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Baum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbau, oder einem standortgerechten Obstbau, zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

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.

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 darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschweemen 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 Lärmbelastungen führen können. Die ortstäublichen Emissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezzeit sie erzwingt. Im Plangebiet sind auch weiterhin Emissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung hinzunehmen. Das gilt insbesondere für Gülleabfuhr 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Restrisikohinweis

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staudrüse 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 Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage 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 Rückstauabgabe 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.

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

GEMEINDE ROTT
BEBAUUNGSPLAN NR. 19
"Alpenstraße, Schuststraße, Sonnenbühl, Stiegelacker, Sudetenweg"
2. Festsetzungen durch Text
unter Berücksichtigung der 1. Änderung vom 01.06.2016
VERFAHRENSVERMERKE:
1. Aufstellung
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.05.2011 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.02.2011 hat in der Zeit vom 11.05.2011 bis 30.06.2011 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 20.05.2011 bis 03.06.2011. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.05.2011 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungbeschluss wurde am 25.07.2011 gefasst. (Fassung vom 25.07.2011).
5. Die Beteiligung der Behörden (§13a Abs.2 Nr.1, §13 Abs.2 Nr. 3 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 02.08.2011 bis 12.09.2011 und die öffentliche Auslegung (§13a Abs.2 Nr.1, §13 Abs.2, §3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.08.2011 bis 12.09.2011.
6. In der Sitzung am 10.10.2011 wurden die Änderungen gebilligt.
7. Die geänderten Planentwürfe in der Fassung vom 10.10.2011 lagen erneut vom 27.11.11 bis 09.12.11 aus (§13a Abs.2 Nr.1, §13 Abs.2 Nr. 2, §1a Abs. 3 BauGB). Parallel wurden die betroffenen Behörden beteiligt.
8. Beschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.12.11 den Bebauungsplan gemäß BauGB § 10 in der Fassung vom 10.10.11 als Satzung beschlossen.
Rott, den
Kröt, 1. Bürgermeister
9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß BauGB § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen §§ 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten.
Rott, den
Kröt, 1. Bürgermeister
Planfassung vom 10.10.2011
Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL. ING. FH ROBERT SCHENK
DIPL. ING. TU MAX LANG
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55
H/B = 680 / 631 (047#)

