

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rott erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 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.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

WA	E+DG E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss Erdgeschoss und Obergeschoss
E: GR 150 m ² bei Grundstücksfl. bis 600 m ² E: GR 170 m ² bei Grundstücksfl. bis 750 m ² E: GR 190 m ² bei Grundstücksfl. bis 1.000 m ² E: GR 210 m ² bei Grundstücksfl. über 1.000 m ²	OKFFB-EG max. 0,2 m OKFFB-EG max. 0,5 m	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus	Max. zulässige Höhe des Erdgeschoss-fussbodens (OKFFB-EG) über der jeweiligen anliegenden Verkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand, Gebäudemitte
D: GR 75 m ² bei Grundstücksfl. bis 300 m ² D: GR 85 m ² bei Grundstücksfl. bis 375 m ² D: GR 95 m ² bei Grundstücksfl. bis 500 m ² D: GR 105 m ² bei Grundstücksfl. über 500 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
ED II	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
		max. 2 Vollgeschosse	

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

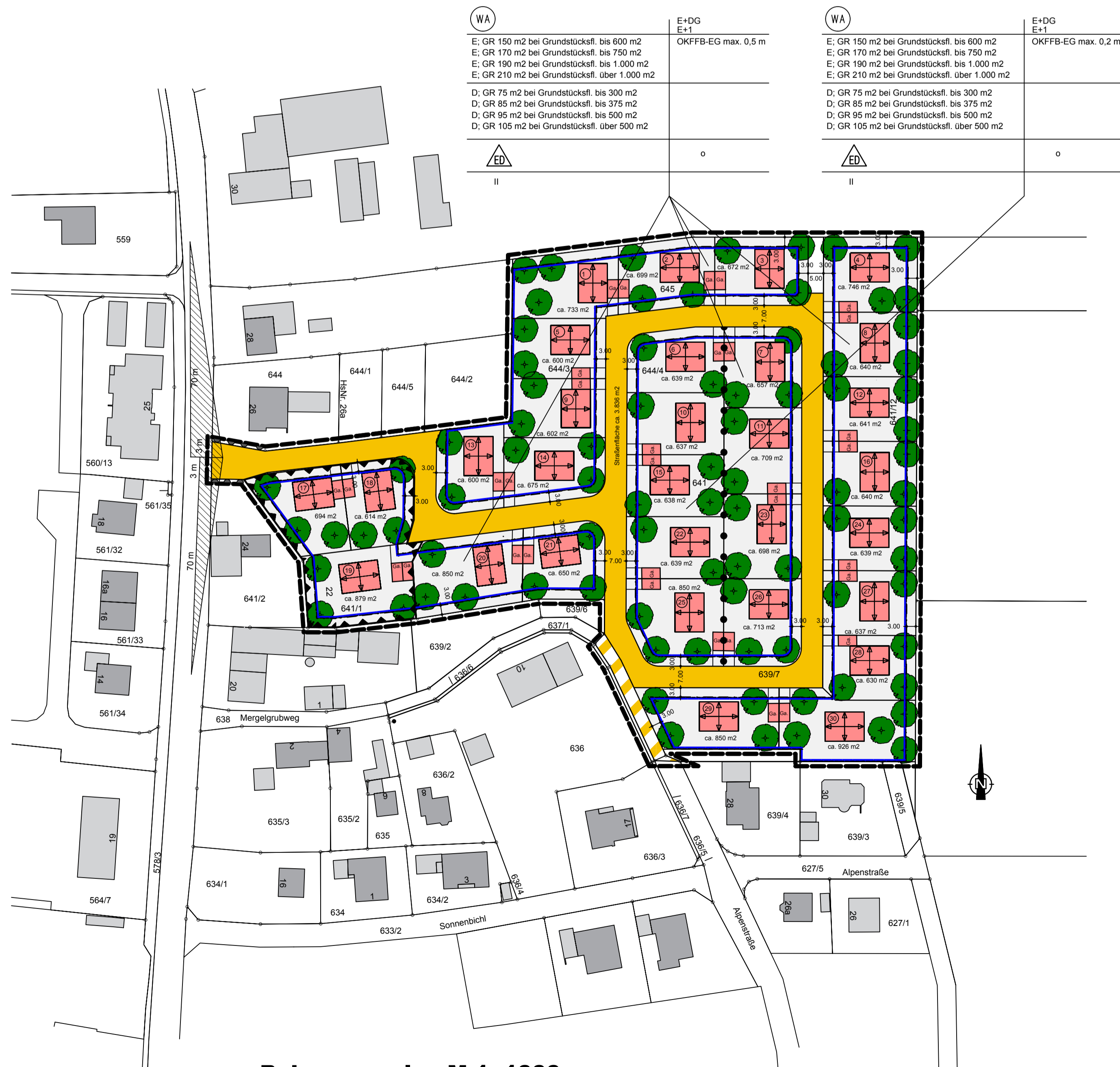
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung

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. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Bestehende Pflanzungen, die die zulässige Höhe im Sichtdreieck überschreiten, sind zu beseitigen.

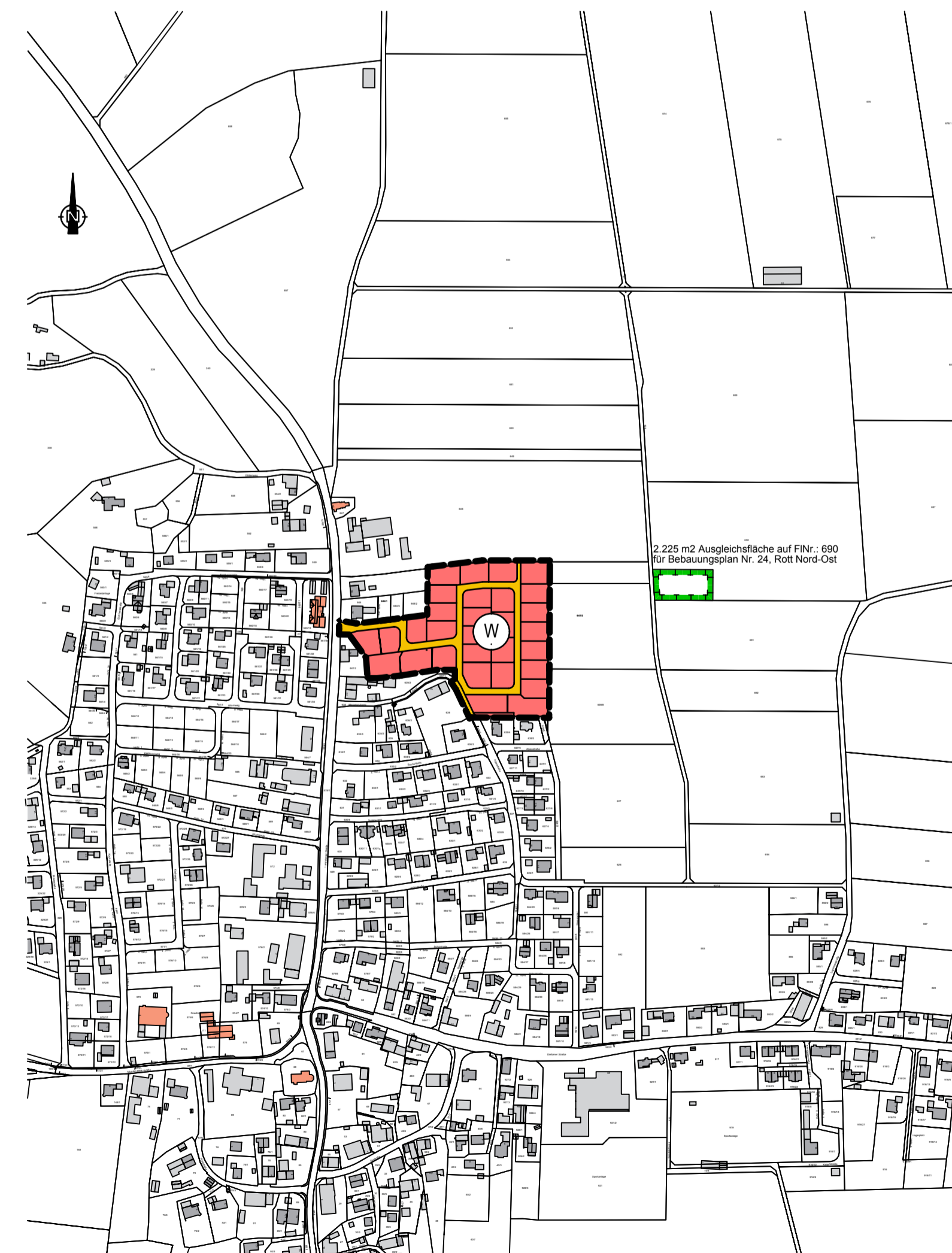
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen* Im Bereich dieser Flächen sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke nicht in der lärmzugewandten Westfassade orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen, oder es sind schalldämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 300 / 1 Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude



Bebauungsplan M 1: 1000



Rott Übersichtsplan M 1: 5000 mit Eintragung der Ausgleichsfläche

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE ROTT, BEBAUUNGSPLAN Nr. 24
Wohngebiet Rott Nord-Ost
1. Bebauungsplan M 1:1000
Übersichtsplan M 1:5000 mit Eintragung der Ausgleichsfläche

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellung
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2016 in ortsüblicher Weise bekannt gemacht.
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2016 hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 27.05.2016 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.05.2016 bis 27.05.2016. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.04.2016 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 30.05.2016 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2) mit Schreiben vom 24.08.2016 für die Dauer 1 Monats. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 26.08.2016 bis 26.09.2016.
- 5a. Mit Beschluss vom 08.05.2017 wurde eine geänderte Planung gebilligt.
- 5b. Diese geänderte Planung wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2017 in der Zeit vom 07.07.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von der Änderung betroffenen Behörden mit Schreiben vom 04.07.2017 beteiligt
6. Beschluss
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß BauGB § 10 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rott, den

Schneider, 2. Bürgermeister

7. 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

Schneider, 2. Bürgermeister

aufgestellt am 04.04.2016 | geändert am 25.07.2016 | geändert am 07.11.2016 | geändert am 08.05.2017

Planfassung vom 08.05.2017

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

