

## Gemeinde Rott

# Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet Rott Nord-Ost“



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

***Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung 08.05.2017) unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Bebauungsplans (Fassung 28.02.2018) und der 2. Änderung (Fassung 21.02.2022). Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung in Kraft seit 11.03.2022***

### 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 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 m<sup>2</sup> auf max. 170 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche bis 1.000 m<sup>2</sup> auf max. 190 m<sup>2</sup> und bei Grundstücksflächen über 1.000 m<sup>2</sup> auf max. 210 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet). Abweichend von Satz 1 wird in den WA5–WA8 die maximal zulässige Grundfläche der Einzelhäuser ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports bei Grundstücken mit einer Grundstücksfläche bis 600 m<sup>2</sup> auf max. 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche der Doppelhaushälften ohne Nebenanlagen, Garagen und Carports wird bei einer Grundstücksfläche bis 375 m<sup>2</sup> auf max. 85 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche bis 500 m<sup>2</sup> auf max. 95 m<sup>2</sup> und bei Grundstücksflächen über 500 m<sup>2</sup> auf max. 105 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4. Die Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl von Garagen und Carports je Grundstück ist im WA 5 bis 9 auf insgesamt maximal 2 beschränkt.

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. Im WA1 und WA 2 sind in Wohngebäuden in Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In den WA 5-WA9 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

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.

## 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 sind mindestens 5,0 m, Carports mindestens 3,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen und Carports müssen innerhalb der Baugrenzen 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 müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit gleicher Einfahrtsrichtung müssen mit 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, 15 m und darf max. 0,50 m (im WA5 jedoch max. 0,20 m) über der jeweiligen anliegenden Verkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Abweichend von Satz 1 darf im WA6 die Erdgeschossfußbodenhöhe bis auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen angehoben werden. Ausnahmen zur Höheneinstellung 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 der Wohngebäude und sonstigen Hauptgebäude wird in den jeweiligen WAs für den Gebäudetyp E+DG bzw. den Gebäudetyp E+1 wie folgt festgelegt:

	Gebäudetyp E+1	Gebäudetyp E+DG
WA1	24°-32°	28°-38°
WA2+WA 3	nicht zulässig	28°-38°
WA4	22°-28°	22°-28°
WA5 – WA9	24°-32°	28°-38°

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. Der Gebäudetyp E + DG ist im gesamten Plangebiet 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 gesamten Plangebiet zulässig mit Ausnahme der WA2 und WA3. 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).

7.7 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 max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.9.a. Bei beiden 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.

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Das Geländeniveau der Baugrundstücke ist so zu gestalten, dass es möglichst dem Niveau der anliegenden Verkehrsflächen entspricht. Sofern Grundstücke aneinanderstoßen und sich an der gemeinsamen Grenze bei Anwendung des Satzes 1 ein unterschiedliches Niveau ergeben würde, ist der Höhenunterschied durch möglichst natürliche Verzüge etc. auszugleichen.

Für die Grundstücke im WA7 wird das Geländeniveau wie folgt festgelegt:

In einem Streifen von 18 m Breite (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) muss das Geländeniveau auf das Niveau der anliegenden Verkehrsfläche angehoben werden. Auf einem 0,5 m breiten westlich der östlichen Grenze dieser Grundstücke (=östliche Grenze des Geltungsbereichs) gelegenen Streifen ist das natürliche Gelände zu erhalten.

Die Höhendifferenz zwischen diesen beiden Streifen ist entlang den gemeinsamen Grenzen der Baugrundstücke in möglichst natürlichen Verzügen auszugleichen.

Das Niveau der anliegenden Verkehrsfläche gilt als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO).

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

## 10a. Immissionsschutz

Im WA9 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.

## 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 Landsberg am Lech bekannt zu machen.

### **Restrisikohinweis:**


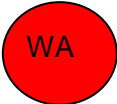








Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

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:**

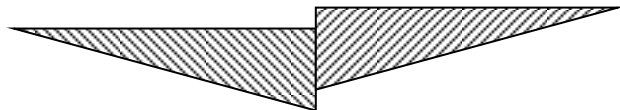
Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

## B. Festsetzungen durch Planzeichnung

- |  |   |
|--|---|
| 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches   |    |
| 2. Allgemeines Wohngebiet  |    |
| 3. Baugrenzen  |    |
| 4. Verbindliche Maßangaben in Metern   |    |
| 5. Straßenverkehrsflächen  |    |
| 6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:<br>Fuß- und Radweg  |    |
| 7. Straßenbegrenzungslinie   |    |
| 8. Flächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)  |   |
| 9. Vorschlag für Standort zu pflanzende Einzelbäume<br>(siehe 10.3 der Festsetzungen)  |  |
| 10. Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger<br>Nutzung   |  |
| 11. maximal zulässige Höhe OKFFB üNN.<br>(die Festsetzung gilt jeweils innerhalb der in der Planzeichnung<br>eingetragenen bestehenden oder vorgeschlagenen<br>Grundstücksgrenzen) | z.B. <b>665,70</b>  |

### 12. 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.



### 13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



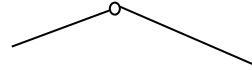


## C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude

