

# Satzung „Einbeziehungssatzung Ottilien- weg“

## Gemeinde Rott

vom 07.01.2025

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Rott  
vertreten durch den  
Ersten Bürgermeister Schneider  
Weilheimer Str. 16  
86935 Rott



**Verfasser:**

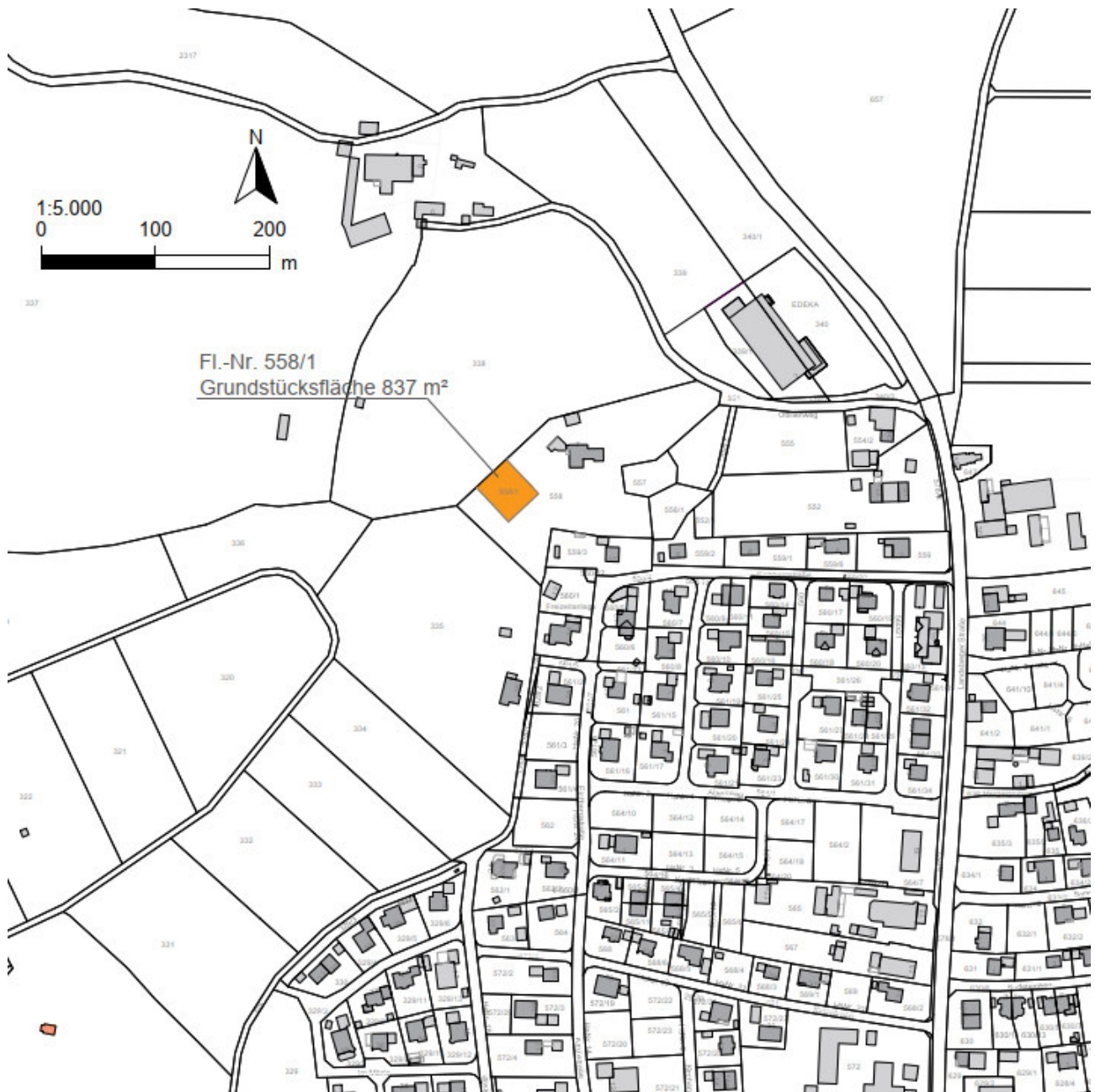
Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH  
Am Billerberg 10  
82266 Inning am Ammersee

## 1. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB, sowie Art. 81 BayBO (BayRS 21321-I) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Rott folgende

„Einbeziehungssatzung Ottilienweg“.

## 2. Lage



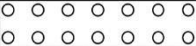


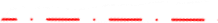


Lageplan M 1:5000 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024; nach Norden gerichtet







Lageplan M 1:500 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024; nach Norden gerichtet

## A. Festsetzungen

- 1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2  Baugrenze  
Sämtliche Gebäude sind innerhalb des durch die Baugrenze gebildeten Baufensters zu errichten.  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3 E+D  
Das Hauptgebäude ist mit Satteldach, Dachneigung 28° -38° zu versehen.  
Die Firstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu erfolgen.  
Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.  
Die Wandhöhe auf der Traufseite (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberseite Dachhaut), darf max. 5,05 m; die Firsthöhe (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberseite Dachhaut) darf max. 8,10 m betragen. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 728,0 m üNN liegen.
- 4  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dieser Fläche ein Baum und Strauch aus der Pflanzliste B.6.3 zu pflanzen.
- 5  Aufstellfläche Feuerwehr  
Die Fläche ist zu befestigen und dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 6  Bemaßung: Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 7  Mit Geh-, und Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten des Grundstücks 558/1 zu belastende Fläche

## B. Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 454  
Flurstücknummer, z.B. 454

- 3  Bestehende Bebauung
- 4  Vorschlag Gebäudesituierung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN
- 6 Grünordnung
- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Ziffer A.5 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.
- 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | <u>Bäume:</u>                     | <u>Sträucher:</u>                       |
|-----------------------------------|---|
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)     | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere)           |

Tilia cordata (Winter-Linde)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
+ heimische Obstbaumsorten	Salix caprea (Sal-Weide)

7

#### Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch diese Maßnahmen beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Es ist daher verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG). Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm auszuführen.

8

#### Schutz von Insekten und Fledermäusen

Da der Geltungsbereich der Satzung am Ortsrand, bzw. am Übergang zur freien Natur liegt, wird darauf hingewiesen, dass bei Anbringen einer Außenbeleuchtung der Insekten-schutz zu berücksichtigen ist. Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßen-räume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtenge-häuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

9

#### Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

10

#### Immissionsschutz

Die Eigentümer, Bauherren und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem Wohnen in ländlicher Umgebung vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zu-dem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

- 11 Niederschlagswasser, Schichtwasser, Grundwasser, Oberflächenwasser  
Alle Bauvorhaben sind gegen Oberflächen-, Hang- und Schichtwasser zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz vor eindringendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude und Bauteilöffnungen sowie Lichtschächte ausreichend über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau auszuführen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dies gilt insbesondere auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Die Oberfläche auf den einzelnen Grundstücken ist so zu gestalten, dass das Wasser nicht in Richtung der Lichtschächte und Zugänge abfließen kann. Diese dürfen nicht im Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen höher als das umgebende Gelände liegen.  
Das anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich auf den Grundstücken über belebte Bodenzonen bzw. Rigolenanlagen versickert werden. Vor Einleitung in die Rigolen sind Absetzanlagen einzurichten. Die Sickereinrichtungen (Rigolen) sind gemäß den Vorgaben im Arbeitsblatt ATV-DVWK A 138 sowie Merkblatt ATV-DVWK M 153 zu erstellen.  
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe und der Umgang mit ihnen haben so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.
- 12 Altlasten  
Im Geltungsbereich der Satzung liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 13 DIN  
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
  - VG Reichling, Untergasse 3, 86934 Reichling, während der üblichen Öffnungszeiten im Nichttechnisches Bauamt





Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 09/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde:

Aufgestellt am .....

Rott, den .....

.....

Fritz Schneider, 1. Bürgermeister

Planfertiger:

Inning am Ammersee, 27.09.2024

Dr. Blasy - Dr. Øverland  
Ingenieure GmbH

Sander-Kessels, Benedikt  
Geschäftsführer

i.A.  
Projektingenieur

### C. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde vom Gemeinderat Rott am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet des vom Gemeinderat Rott am ..... gebilligten Satzungs-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Einbeziehungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat Rott am ..... gefasst.

ausgefertigt:

Rott, den .....

.....  
Fritz Schneider, 1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ..... in Kraft. (§ 34 Abs. 6 Satz 2, § 10 Abs. 3 BauGB).

Reichling, den .....

.....  
Hentschke, Verwaltungsrat