

PRÄMBEL:

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 Bauutzungsverordnung (BauNVO), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Landjugendheim"

2. Maß der baulichen Nutzung

Table with 4 columns: GRZ, OK, Max. zulässige Grundflächenzahl, and Sondergebiet "Landjugendheim".

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Strassenbegrenzungslinie, Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und Planungen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

Bestehende Gebäude

Geländehöhe Bestand (Höhenangabe in m über NN)

Vorschlag neue Gebäude (Gebäudestellung)

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 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Landjugendheim" festgesetzt.

1.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck dieses Sondergebietes dienen. Dies sind Einrichtungen für ein Landjugendheim.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen für das SO von 0,4 für Gebäude und 0,6 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet (SO) wird auf maximal 723,00 m ü.N.N. und die Oberkante des Gebäudes (OK-Gebäude) wird auf maximal 728,00 m ü.N.N. festgelegt.

2.4 Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung müssen eingehalten werden.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

4. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Nr. 8.6 der Anlage 1 zur GaStellV (Garagen-Stellplatzverordnung).

5. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

6. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BauGB)

6.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.

7. Immissionsschutz

Die notwendigen Auflagen zum Immissionsschutz werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt. Die Untere Immissionsschutzbehörde muss entsprechend beteiligt werden.

8. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

8.1 Sichtbare Zaune sind als hinterpflanzte Metallgitterzaune mit max. 2.0 m Höhe auszuführen.

8.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Flächengrößenangaben und Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.

d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

9.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

9.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) vom 01.10.2008 und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem ATV-DVWK Merkblatt 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

9.3 Die Bepflanzung des Grundstücks hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

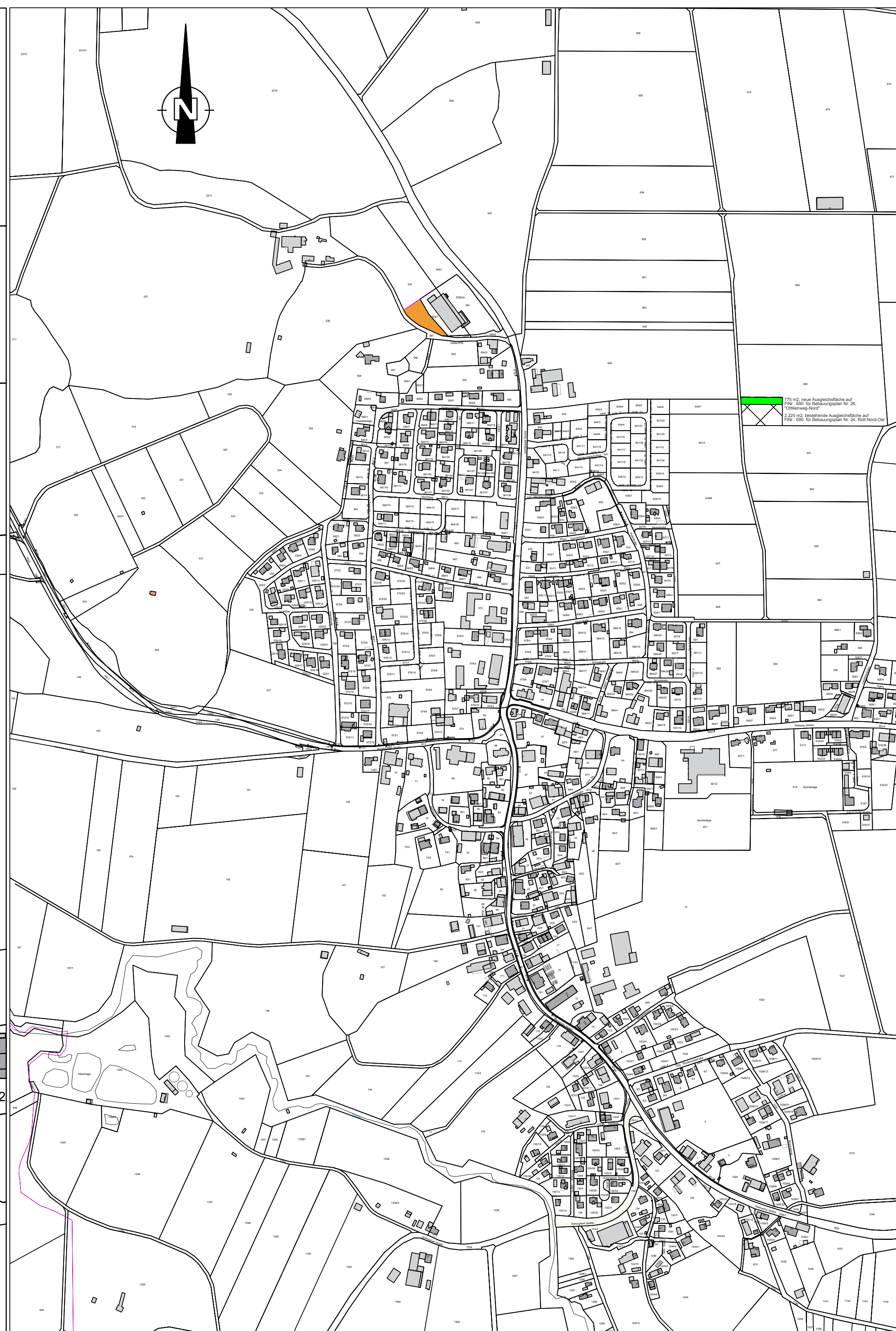
Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschließen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

9.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m * 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 m * 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m * 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.



Bebauungsplan M 1:1000



Rott Übersichtsplan M 1:5000

9.5 Für den Eingriff in Natur und Landschaft des Baugebiets wird ein Ausgleich in Höhe von 775 m2 auf der Flur-Nummer 690 im Lugenseefeld in Rott ausgeglichen.

10. Hinweise

Hinweise zu Bodenkmalern

Soweit bei Bauarbeiten Bodenkmalern zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodenkmalern) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation.

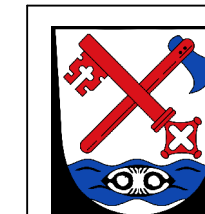
Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Bereich ungünstiger Untergrundverhältnisse, es wird deshalb empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeintbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und 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.

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE ROTT, BEBAUUNGSPLAN Nr. 26 Sondergebiet "Ottillenweg-Nord" 1. Bebauungsplan M 1:1000 Übersichtsplan M 1:5000 mit Eintragung der Ausgleichsfläche

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Der Gemeinderat Rott hat in der Sitzung vom 20.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ottillenweg-Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.01.2024 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.11.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.01.2024 bis einschließlich 08.02.2024 öffentlich ausgelegt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).
3. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplanentwurf (Fassung vom 20.11.2023) hat mit Schreiben vom 08.01.2024 mit einer Frist bis 07.02.2024 stattgefunden. (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 26.02.2024 gefasst.
5. Die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 26.02.2024 im Internet erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Mit Bekanntmachung vom wurde auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen. In dieser Bekanntmachung wurde auf andere leicht zugängliche Möglichkeit, in die Planung Einsicht zu nehmen, hingewiesen.
6. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom erfolgte mit E-Mail vom (Frist 1 Monat).
7. Der Gemeinderat Rott hat am den Bebauungsplan Nr. 26 Sondergebiet "Ottillenweg-Nord" in der Fassung vom mit Begründung als Satzung beschlossen.
Rott,
.....
Fritz Schneider, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht, dabei wurden auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Der Bebauungsplan in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten.

Reichling,

Hentschke, VwR

aufgestellt am 20.11.2023 | geändert am 26.02.2024 | geändert am

Planfassung vom 20.11.2023

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

