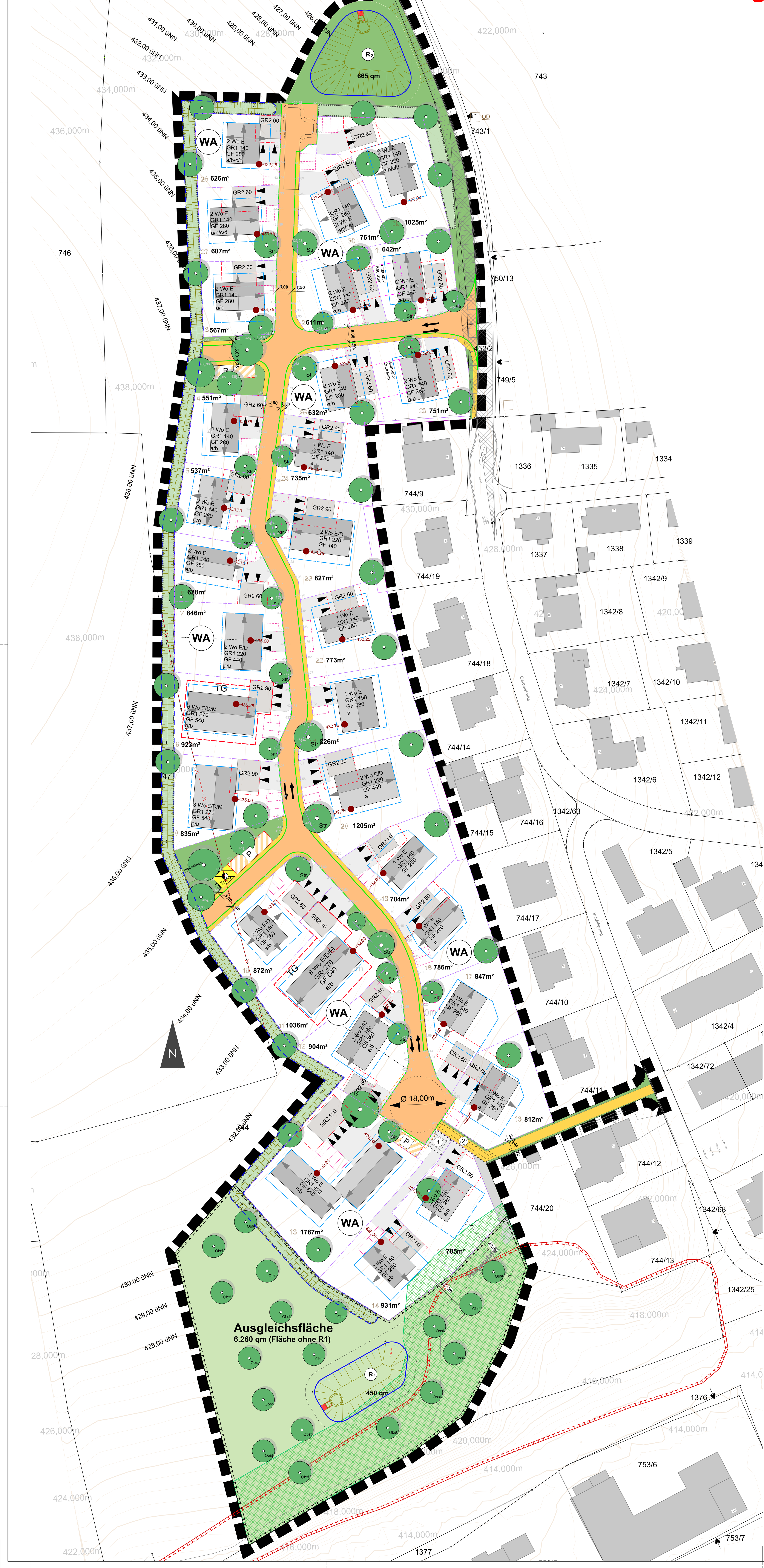
Bebauungsplan mit int. Grünordnung **"Rott am Wald - West"**

1.Änderung

Planteil M 1:500
Geltungsbereich Nr. 1 Gemarkung Kirchberg



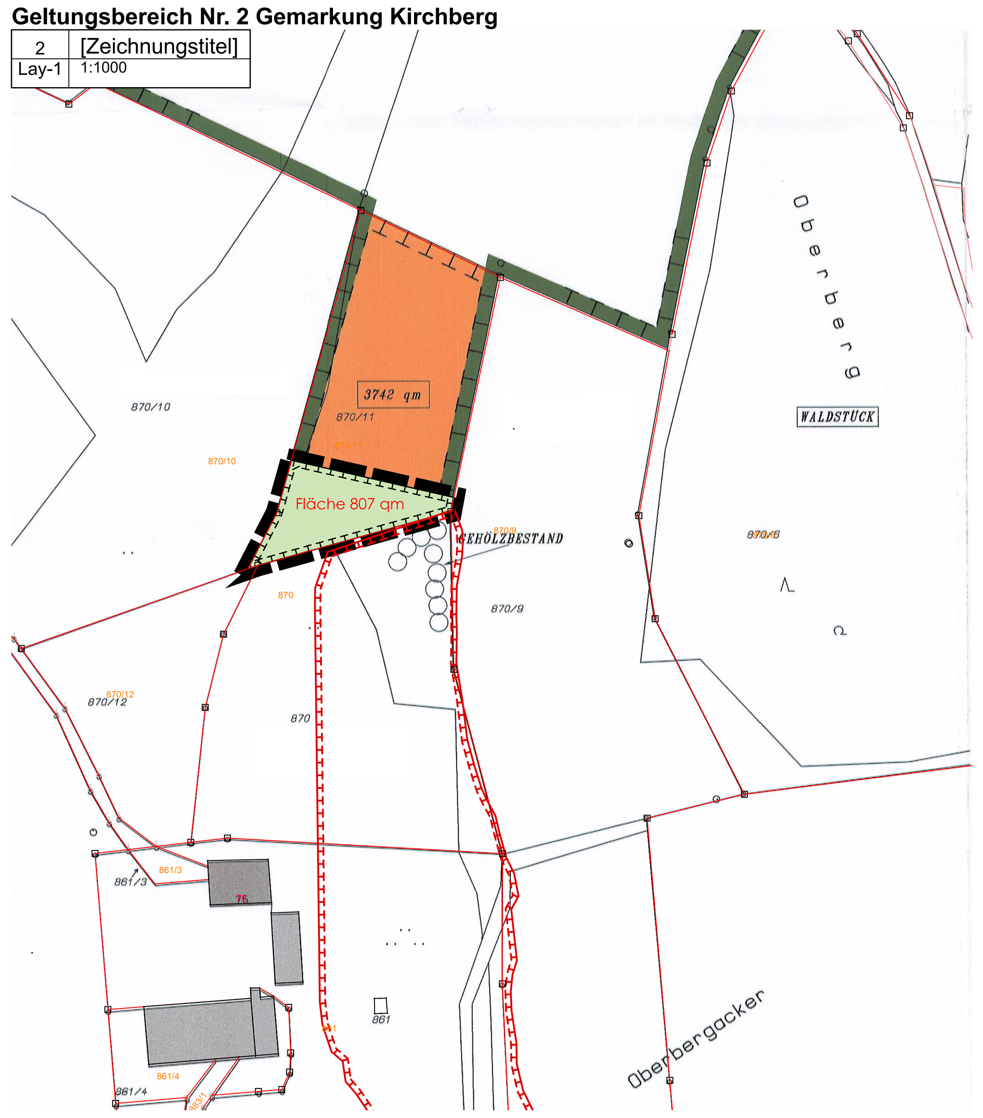
Hinweis durch Planzeichnung - Straßenquerschnitt (Schemaschnitt 1)

5	[Zeichnungstitel]
Lay-1	1:250



Planteil M 1:1000
Geltungsbereich Nr. 2 Gemarkung Kirchberg

2	[Zeichnungstitel]
Lay-1	1:1000



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GR1 120 – maximal zulässige Grundfläche (1) für Hauptgebäude in qm; hier 120qm

GR2 60 – maximal zulässige Grundfläche (2) für Garagen, Carports und Nebengebäude

GF – maximal zulässige Geschossfläche in qm; hier 360qm

a/b – wahlweise Haustyp a oder b zulässig

433,00 – festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter ü.N.N, hier z.B. 430,00 üNN

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E – nur Einzelhaus zulässig

E/D/M wahlweise Einzel-(E) oder Doppel-(D) oder Mehrfamilienhaus(M) zulässig

Baugrenze

Baugrenze 1 für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)

alternativ Bauraum – Baugrenze 2 für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)
Es kann entweder die Baugrenze 1 für GA/CA/NG oder Baugrenze 2 für GA/CA/NG mit der jeweils im Bauraum 1 festgesetzten Grundfläche bebaut werden.
Es ist insgesamt nur eine GA/CA/N zulässig.

TG – Baugrenze für Tiefgaragen (TG)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

2 Wo – maximal zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

Firstrichtung festgesetzt

Firstrichtung wahlweise zulässig

A.6 Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Fußweg

P – öffentlicher Parkplatz

Freihaltebereich Wendefläche, Einfriedungen sind hier unzulässig.

A.7 Ver- und Entsorgung

Fläche für Anlagen die der Stromversorgung des Baugebietes dienen

Sammelstelle für private Müll- und Abfallbehältnisse

A.8 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche, hier Fläche mit Pflanzbindung und Entwässerungsfunktion

Bestandsbäume/-sträucher - dauerhaft zu erhaltend

zu pflanzender Baum 1. oder 2. Wuchsordnung

Obst – zu pflanzender Obstbaum

Str – zu pflanzender Straßenbaum

A.9 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

Ausgleichsfläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rott am Wald West" zugeordnet.

A.10 Wasserflächen/Niederschlagswasserbeseitigung

Fläche zur Ableitung von Oberflächenwasser, hier Mulde
Tiefe min. 0,6m, Sohlbreite min 1,0m, Anlage der Mulde gemäß Schemaschnitt

R – Regenrückhaltebecken geplant

A.11 Nachrichtliche Übernahmen

bestehendes Biotop, Abgrenzung gem. shape LfU

OD – bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze

Baumfallgrenze, hier 20 m gemessen vom Waldrand

A.12 Bemaßung

0,01m – Bemaßung in Meter, hier z.B. öffentliche Straßenverkehrsfläche

A.13 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1 – Zufahrtsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 15.

2 – Zufahrtsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurnummer 744/20

aufzulösende Flurgrenze

B. Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurgrenze

bestehendes Haupt/Nebengebäude

744 – bestehende Flurnummer

35 – bestehende Hausnummer

vorgeschlagenes Hauptgebäude

vorgeschlagenes Nebengebäude

vorgeschlagene Zufahrt

1 – Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1

881qm – Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 881qm

430,00 – Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 430,00 üNN
Grundlage DGM 2 Bayerische Vermessungsverwaltung

Sichtdreieck, hier 70m (nach Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze)

OD – geplante Ortsdurchfahrtsgrenze

vorgeschlagener Stellplatz

vorgeschlagene Parzellierung

Baumbestand

Nutzungsschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR1	Zulässige Grundfläche in qm für Wohngebäude
GR2	Zulässige Grundfläche in qm für Garagen/Carports Nebengebäude
GF	Zulässige Geschossfläche in qm
a/b	Zulässiger Haustyp
E/D/M	Zulässige Bauweise

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO – Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO – Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche
2.1.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude definiert sich durch die im Plan festgesetzten GR-Werte in Quadratmeter.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) und Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von
- **0,50** für Parzellen 1, 7, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30 und
- **0,60** für Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 12 und 13
überschritten werden.
- **0,70** für Parzellen 8, 9, 11 und 23
überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche
2.2.1 Die maximal zulässige Geschossfläche definiert sich durch die im Plan festgesetzten Geschossflächen in Quadratmeter.

2.3 Wandhöhe und Haustypen
2.3.1 Die maximal zulässige Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenbezugpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika.

2.3.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
2.3.2.1 Haustyp a :
- es ist ein **Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss** zulässig (E+D)
- maximal zulässige Wandhöhe 4,75 m

2.3.2.2 Haustyp b, c und d:
- es sind max. **zwei Vollgeschosse** zulässig
- maximal zulässige Wandhöhe 6,30 m.

2.3.3 Zulässige Überschreitungen der Wandhöhe
- Die festgesetzte Wandhöhe in Kombination mit dem vorhandenen Gelände kann dazu führen, dass talseitig bis zu 1,25m höhere Wandhöhen entstehen. Weitere Überschreitungen der Wandhöhe durch z.B. Abgrabungen sind unzulässig.

2.3.4 Sonstige Wandhöhen
Die Wandhöhen der Garagen, Carports, Nebengebäude ist im Mittel mit 3,50 m, maximal jedoch 4,0 m talseitig zulässig. Die Wandhöhe wird vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (bezogen vom Urgelände Hinweis B.10)
2.4.1 Abgrabungen sind bis 0,75m zulässig, auf Parzellen 1, 2, 3, 8, 9, 25, 26, 27, 28 bis 1,25m
Aufschüttungen sind auf Parzellen 14, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 29 und 30 bis 1,0m, auf Parzelle 23 und 24 bis zu 1,25m auf allen anderen Parzellen nur bis 0,75m zulässig. Für Regenrückhaltebecken oder Teiche sind Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) bis max. 4,0m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

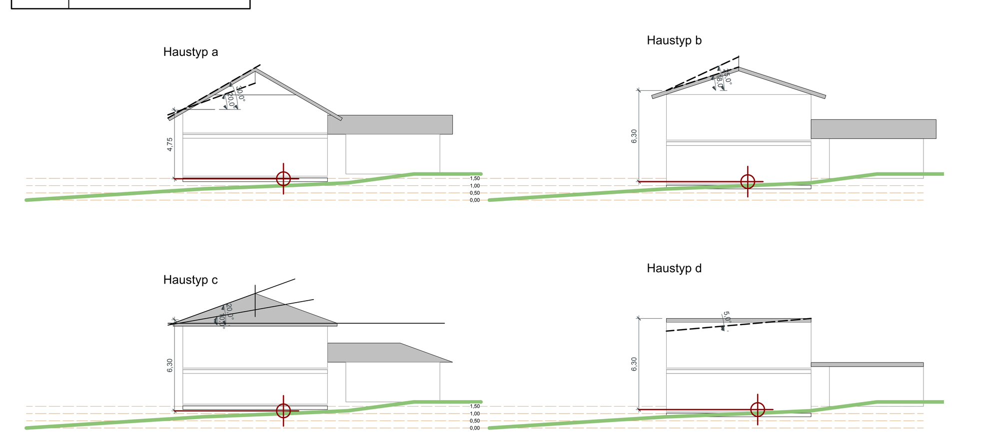
2.4.2 Der natürliche Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen ist zu erhalten, hier sind in einem Bereich von 1,0m zur Grundstückgrenze keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig, ausgenommen hiervon ist die Grenze zur Straßenseite, hier ist eine Geländeangleichung zulässig.

2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

2.4.4 Geländeterrassierungen oder -stufen sind unzulässig.

Hinweis durch Planzeichnung - Gebäudetypologie (Schemaschnitt 2)

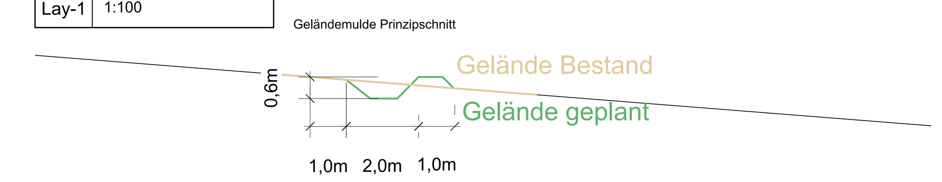
4	[Zeichnungstitel]
Lay-1	1:250



Hinweis durch Planzeichnung - Geländemulde zur Ableitung von Niederschlagswasser (Schemaschnitt 3)

6	[Zeichnungstitel]
Lay-1	1:100

Geländemulde Prinzipschnitt



3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baulichen Anlagen (Wohngebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Entwässerungseinrichtungen und Verfahrensfreie Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Je Parzelle ist nur ein Verfahrensfreies Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO bis maximal 30 cbm zulässig.

3.3 Terrassen, Kellerabgänge, Außentreppen und Gartenwege sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

4.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

4.2 Bei Doppelhäusern muss diese mindestens 300qm betragen.

5. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

5.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden definiert sich durch Festsetzung durch Planzeichen.

6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 Zulässige Dachneigung und -form

6.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 32° zulässig.

Zulässige Dachaufbauten:
- Es ist entweder ein Zwerchgiebel/Standgiebel oder 2 Giebelgauben je Gebäude zulässig, Giebelgauben dürfen nur auf einer Dachseite errichtet werden, der Zwerchgiebel/Standgiebel muss sich dem Hauptdach klar unterordnen.
- Kombinationen von Gauben und Dachflächenfenstern sind unzulässig.

Dachgauben:
- sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig
- Gauben müssen mind. 2,50m von der Gebäudekante entfernt sitzen.
- die Gesamtbreite aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen
- die Breite der Gaube darf 2,00m Außenmaß nicht überschreiten.
- die Gaube darf max. einen Dachüberstand von 25cm umlaufend haben.
- die Oberkante von Gauben muss mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben. Gauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet sein.

Zwerchgiebel/Standgiebel:
- ist erst ab einer Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.
- darf die traufseitige Außenwandhöhe um max. 1,00m überschreiten.
- muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mind. ¼ der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt.
- darf max. 4,50 m breit sein.
- muss 50 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches zurückbleiben.
- muss wie das Hauptdach eingedeckt sein.
- der Dachüberstand darf nicht größer als der des Hauptdaches sein.

zulässiger Dachübertrag:
- bis max. 0,80 m

6.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 25° zulässig.
- Es sind keine Dachaufbauten zulässig, ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen

zulässiger Dachübertrag:
- bis max. 1,00 m

6.1.3 nur für Haustyp c zutreffend:
- es sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 - 20° zulässig.

Es sind keine Dachaufbauten zulässig

zulässiger Dachübertrag:
- bis max. 0,80 m

6.1.4 nur für Haustyp d zutreffend:
- es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° zulässig.
Es sind keine Dachaufbauten zulässig. Das Dach muss begrünt werden.

6.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig, Aufständerungen sind unzulässig.

6.3 Die Traufe (Dachrinne) und First müssen durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.4 Die Wand- und Dachgestaltung von Garagen, Carports und Nebengebäude ist einheitlich mit der Gestalt des Hautgebäudes auszuführen.

6.5 Doppel- und Mehrfamilienhäuser sind bezüglich Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform, Dachneigung und verwendeter Materialien einheitlich auszuführen. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden, bei Trauf- und Firstlinien sind keine Höhensprünge zulässig.

6.6 Vor- und Rücksprünge bzw. Wohnraumerweiterungen wie z.B. Erker sind entlang der straßenzugewandten Fassade nicht zulässig.

6.7 Dacheindeckung:
als Dacheindeckung für den Haustyp a,b und c sind nur Ziegel in rot oder rotbrauntönen zulässig.

6.8 Der First muss durchgehend sein und parallel zur längeren Seite des Gebäudes, ausgebildet werden.

7. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

7.1 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
7.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 32°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° und als begrüntes Flachdach zulässig.

7.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° und als begrüntes Flachdach zulässig.

7.2.3 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp c** als Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 10° bis 20° oder als begrüntes Flachdach zulässig.

7.2.4 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp d** als begrüntes Flachdach zulässig.

7.2.5 Bei Sattel- und Walmdächern ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

7.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig.

7.4 Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

7.5 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

7.6 Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist jeweils nach dem 4., 8., usw. Stellplatz jeweils ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünflächen:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. In den öffentlichen Grünflächen können jeweils Nebenanlagen bis max. 25qm ausnahmsweise zugelassen werden.

8.2 Privatgrundstücke:
8.2.1 Fläche mit Pflanzbindung:
Es sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume an den dafür vorgesehenen Stellen in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16, gemäß Artenlisten (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Zusätzlich sind in diesem Bereich je angefangene 10 m Grundstücklänge mindestens 5 heimische Sträucher in der Qualität V.Str 80-100 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden.
Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Anlage der Mulde umzusetzen.

8.2.2 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
8.2.2.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Restgrundstücksfläche (ohne Gebäude und Private Grünfläche) ein heimischer Baum oder Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

8.2.2.2 Straßenbäume:
Die als zu pflanzend festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2 oder) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.

8.3 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.4 Bei Neupflanzungen, Ersatzpflanzungen oder zum Schutze vorhandener Spartenleitungen sind Lageabweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.5 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen, die aus funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

8.6 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne sowie , Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.

8.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der versiegelten Flächen, der geplanten Geländemodellierung/-höhen und Bepflanzung im Maßstab 1:200 einzureichen.

8.8 Es sind mindestens 20% der Freifläche ist als dauerhafte Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

8.9 Lose Stein-/Materialschüttungen (sog. "Schottergärten)" und Plastikvliesabdeckungen sind unzulässig.

9. Ausgleichsflächen

9.1 Es errechnet sich ein Kompensationsbedarf von 10.543,1qm.
Dieser wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Nr. 1 und Nr. 2 gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rott am Wald - West" zugeordnet. Nachstehende Flächen sind wie folgt zu entwickeln:

Fläche Nr. 1
Entwicklungsziel: Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem, extensiv genutztem Grünland auf bisher intensiv genutztem Grünland
Flurnummern: 744
Gemarkung: Kirchberg
Anerkennungsfaktor: 1,5 Kompensationsfläche 6.260 / 1,5 qm
Kompensationsfläche: 9.390 qm
Erstgestaltungsmaßnahmen: Es sind insgesamt 26 heimische Obstbäume in der Qualität **Hochstamm** 3xv StU 14 - 16 zu pflanzen. Bei Ausfall einer Art ist in der Vegetationsperiode nach Ausfall gemäß der vorgesehenen Qualität und Art nachzupflanzen. Weitere Maßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Fläche Nr. 2
Entwicklungsziel: Artenreiche Flachlandmähwiese LRT 6510
Flurnummern: 870/11
Gemarkung: Kirchberg
Anerkennungsfaktor: 1,0 bzw. 3% Verzinsung über 10 Jahre
Kompensationsfläche: 1153,1 * 0,7 = 807 qm
Erstgestaltungsmaßnahmen: Fläche 2-3 mal grubbern, anschließend mit samenreichen Mähgut andecken; Die Maßnahme soll jeweils im abstand von 2 Jahren auf der halben Fläche erfolgen
Pflege: 2-malige Mahd. 1 Mahd nicht vor Juli
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
Weitere Maßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

9.2 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10. Erschließung/Schutzzonen

10.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

11. Einfriedung

11.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in einem Abstand von 0,50 m , im Bereich der öffentlichen Wendeanlagen nur in einem Abstand von 1,00 m gemessen vom Fahrbahnrand zulässig, ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Zufahrten und Aufstellfläche, hier ist keine Einfriedung zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind die Einfriedungen nur entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

11.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Hinterpflanzung mit freiwachsenden Sträuchern sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig. Auf allen anderen Grundstücksseiten sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Hinterpflanzung zulässig.

11.3 Zwischen Gelände und Unterkante Zaun (Lattung) sind mindestens 10 cm Abstand einzuhalten.

12. Belange der Bahn

Sämtliche Anlagen, insbesondere Dachaufbauten wie Solar- und Photovoltaikanlagen oder Beleuchtungen, sind auf dem jeweiligen Baugrundstück so zu situieren dass eine direkte und indirekte Blendwirkung des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist. Andernfalls ist mittels abschirmender Massnahmen nachzuweisen, dass es zu keiner Blendwirkung kommt. Dies gilt auch während der Bauzeit.

D. Hinweise durch Text:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Eggenfelden anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Eggenfelden gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Abwasserversorgers anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Die geplanten Maßnahmen können durch wild abfließendes Wasser betroffen sein und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.3 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.

Im Planungsgebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, deshalb muss das Niederschlagswassers über eine gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu erwarten ist.

Es wird empfohlen auf den Privatgrundstücken Regenwasserzisternen mit Rückhaltevolumen zu errichten. Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

1.4.4 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rottal-Inn in der zu beantragen.

1.4.5 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

1.4.6 Das nicht schädlich verunreinigte anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet.

1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Es sind nur Hauseinführungssysteme zulässig, welche mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfzeugnisse sind vorzulegen.

2. Verkehr
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Stadt Eggenfelden abzustimmen.

3. Immissionsschutz
3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

3.2 Es wird darauf hingewiesen, dass während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erhöhte Verkehrslärmimmissionen auftreten können und der in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) auf den Bauparzellen 14 und 15 um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Deshalb sollten Außenwandöffnungen (z. B. Fenster und Türen) von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglichst nicht in den der Bahnlinie zugewandten Gebäudesüdfassaden der genannten Bauparzellen zu liegen kommen.

4. Altlasten/Boden
4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731 insbesondere Kapitel 7.2 welche den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt einzuhalten.

5. Denkmalschutz
5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen
6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen Ausgabe 2013 wird hingewiesen.

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Arten und Sorten	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere			

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Salix in Arten	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Holunder
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	–	Wasser-Schneeball

6.5.4 Pflanzabstände
Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind folgende Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) verwiesen.

Zu Nachbargrundstücken:
2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu Landwirtschaftlichen Flächen:
4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0m Wuchshöhe
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m wenn dadurch dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird.

7. Artenschutz
7.1 Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§ 44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung der Niederbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB (Rottal-Inn) ist in diesen Fällen erforderlich.

7.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

8. Abfallentsorgung
8.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
8.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

8.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. § 13 a Abs. 4 Nr. 7 Abfallwirtschaftssatzung gilt entsprechend.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

9. Belange der Bahn
Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Müssen bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe I Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsanfrage ist frühzeitig vor Baubeginn bei DB Immobilien anzufragen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom ... . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Rott am Wald West" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ... . ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis einschließlich ... . beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... . bis einschließlich ... . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Eggenfelden, Zimmer 28, 84307 Eggenfelden, Rathausplatz 1 während den Öffnungszeiten des Rathauses. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5. Die Stadt Eggenfelden hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom ... . den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... . als Satzung beschlossen.

Eggenfelden, den ... .

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

6. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

7. Ausgefertigt

Eggenfelden, den ... .

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Eggenfelden, den __.__.____

(Siegel)

Martin Biber, 1. Bürgermeister

Präambel:

Die Stadt Eggenfelden erlässt diesen Bebauungsplan gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als
S a t z u n g.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Rott am Wald West" 1.Änderung ist die Planzeichnung M 1:500 vom ... . maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Rott am Wald West" 1.Änderung besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit geändertem zeichnerischem Teil vom ... . und den geänderten planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom ... .

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Rott am Wald West" 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Eggenfelden, ...
Stadt Eggenfelden

Martin Biber, 1. Bürgermeister

Der bisherige Planteil und textlichen Festsetzungen und Hinweise werden vollständig durch vorliegenden Planung ersetzt. Die geänderten textlichen Festsetzungen sind rot markiert. Es gelten weiterhin die Gutachten Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Bericht EGG-5931-01 vom 25.06.2021 Entwässerungskonzept WA Rott am Wald (West), 21.12.2021, Ingenieurbüro Georg Kessler Verkehrsuntersuchung zum Wohnbaugebiet "Rott am Wald – West", Stadt Eggenfelden, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, Datum 01.06.2018, Baulandausweisung, Bedarfsermittlung Wohnbebauung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das Baugebiet Rott-am-Wald-West Stadt Eggenfelden

PLANINHALT
Bebauungsplan mit int. Grünordnung

PROJEKTNAME
Rott am Wald - West 1.Änderung



VORHABENSTRÄGER
Stadt Eggenfelden
Rathausplatz 1
84307 Eggenfelden

Projektadresse
F.-Nr. 744, 747, 452/2, 1342/53, 452/2
Gemarkung Kirchberg
Gemeinde Eggenfelden

PLAN	PLANNUMMER
1	Lay-1
Projektnummer	MASSSTAB
	1:1000

DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	14.08.26	

GEZEICHNET	GEPRÜFT
fb	fb

Planstand 17.09.2026

DATEINAME	PLANGRÖSSE
343-16 2026.09.17 BPL Rott am Wald West 01_PLAN.vwx	1,44 / 1,06

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitektur

industriestraße 1
94419 reisbach / obermünchsdorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de