ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

10. Im Norden und Osten der Grundstücke dürfen zu öffentlichen Straßen Zäune nur jeweils bis zur Hauptgebäudeflucht errichtet werden.

11. Immissionsschutz

Lärmschutz
1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
2. Zum Schutz vor Gewerbe- und Anlagenlärm ist die im Plan dargestellte schallabschirmende Wand entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 115 m und mit einer Höhe von 3,8 m über Geländeoberkante zu errichten. Die Wand ist nicht reflektierend mit $D_{refl} \geq 2$ dB auszuführen und muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den Westseiten der Baufelder 1, 10, 11, 19 sowie auf der Südseite des Baufeldes 10 im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten. Als Abschirmung im Sinne dieser Festsetzung sind die Eigenabschirmung von Gebäuden / Gebäudeteilen oder baulich-technische Schallschutzkonstruktionen (Wintergärten, Loggien, Laubengänge, Kastenfensterkonstruktionen o.ä.) zu verstehen, so dass keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen.
4. Im Mischgebiet (MI) sind im Baufeld 24 Wohngebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Darüberhinaus sind im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der Westseite unzulässig.
5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in den Vollgeschossen zulässig. Im 2. Obergeschoss / Dachgeschoss sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume die Anforderungen der TA Lärm vom 26.08.1998 (Immissionsrichtwert und Spitzenpegelkriterium) eingehalten werden können.
6. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Vorhaben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags und nachts in dB: GEe - $L_{EK, tags}$: 52, $L_{EK, nachts}$: 37.
Die Anwendung der Relevanzgröße ist zulässig.

C. HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. geplante Grundstücksgrenze
957/1 1.3. Flurnummer
1 1.4. Parzellennummer z.B. 1

2.1. Gebäude Bestand

2.2. Gebäude Planung

D. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lengdorf-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss vom 25.10.2006 ergänzt. Die Ergänzung wurde am 14.11.2006 bekannt gemacht.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... 2010 den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Mit Beschluss vom ..... 2010 wurde das ursprüngliche Plangebiet geteilt, erweitert und die Bauleitplanung in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren fortgeführt. In seiner Sitzung vom ..... 2010 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Lengdorf-Ost, östlicher Teil" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lengdorf-Ost" in der Fassung vom 01.02.2007 hat in der Zeit vom 26.02.2007 bis 26.03.2007 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lengdorf-Ost" in der Fassung vom 01.02.2007 hat in der Zeit vom 26.02.2007 bis 26.03.2007 stattgefunden.

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lengdorf-Ost" in der Fassung vom 08.08.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.09.2007 bis 23.10.2007 öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Lengdorf-Ost, östlicher Teil" in der Fassung vom ..... 2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2010 bis ..... 2010 öffentlich ausgelegt.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Lengdorf-Ost" in der Fassung vom 08.08.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2007 bis 23.10.2007 beteiligt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Lengdorf-Ost, östlicher Teil" in der Fassung vom ..... 2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2010 bis ..... 2010 beteiligt.

f) Die Gemeinde Rott a.Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... 2010 den Bebauungsplan Nr. 19 A "Lengdorf-Ost, östlicher Teil" in der Fassung vom ..... 2010 als Satzung beschlossen.

Rott a.Inn, ...

Schaber
Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 19 A "Lengdorf-Ost, östlicher Teil" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rott a.Inn, ...

Schaber
Erster Bürgermeister (Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MI — 1.2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, § 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

GEe — 1.3. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Immissionsbeschränkung
Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

Nutzung	MI
GRZ	0,35
Dachneigung	20-30°
Geschosse	II
WH max.	6,20

2.1. Nutzung, z.B. Mischgebiet nach § 6 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl, z.B. 0,35
2.3. Dachneigung, z.B. 20-30°
2.4. Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2
2.5. maximale Wandhöhe in m, z.B. 6,20 m (bestehende Geländehöhe im Schnittpunkt des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der seitlichen Wand mit der Oberkante der Dachhaut)
120 2.6. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenz
3.2. zwingende Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien und Straßenbegleitgrün

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1. private Grünfläche

5.2. öffentliche Grünfläche (Dorfplatz, Spielplatz)

5.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
extensive Wiesenfläche
Eingrünung mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und Obstbäumen

5.4. zu pflanzende Bäume folgender Arten, H. 3xv. StU 12-14 cm
Acer campestre - Feldahorn, Acer platanoides - Spitzahorn, Quercus robur - Stieleiche, Sorbus aria - Eberesche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Tilia cordata - Linde.

5.5. zu pflanzende Obstbaumhochstämme

5.6. zu pflanzende Sträucher folgender Arten, Str. 2xv. 100-150 cm
Corylus avellana - Hasel, Cornus sanguinea - Hartriegel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - Liguster, Rosa canina - Hundsrose, Viburnum opulus - Schneeball.

6.0. Sonstige Planzeichen

6.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

6.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.3. Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

6.4. Schallschutzwand

Teilfl.	LEK Tags	LEK Nachts
GEe	52	37

6.5. Emissionskontingente tags und nachts in dB im GEe

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Alle Gebäude müssen eine rechteckige Grundform aufweisen.

2. Für Neubauten gilt: Die Gebäudelänge muss mind. das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen. Die Firstrichtung ist zwingend parallel zur Längsseite zu legen.

3. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

4. Für die Anzahl der Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

5. Im WA sind gleichschenklige Satteldächer mit roter kleinteiliger Dachdeckung vorgeschrieben. Im MI sind Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit kleinteiliger roter Dachdeckung vorgeschrieben. Das Dach muss mindestens bis zur Kante der Außenfassade reichen.

6. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

7. Einfriedungen dürfen keinen Sockel haben, der über das Gelände reicht. Zäune sind zu öffentlichen Verkehrsflächen als Holzstaketenzaun auszubilden. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen.

8. Koniferen-, Thujen- sowie geschnittene Hecken sind unzulässig.

9. Je 500 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur dargestellten Eingrünung ein großkroniger heimischer Laubbaum zu setzen.

3.0. Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.

4.0. Kabelverteilerschränke für Stromversorgung sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den Gartenzaun zu integrieren, dass sie von aussen zugänglich sind.

5.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

6.0. Emissionen
Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen.

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 A
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"LENGDORF - OST, ÖSTLICHER TEIL"

Die Gemeinde Rott a.Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 BayBO, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

M. = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.03.2010
Entwurf: 27.04.2010

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695