



GEMEINDE ROTTACH-EGERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Malerwinkl"

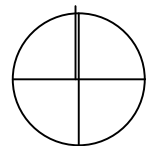
8. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

A - PLAN- UND TEXTTEIL

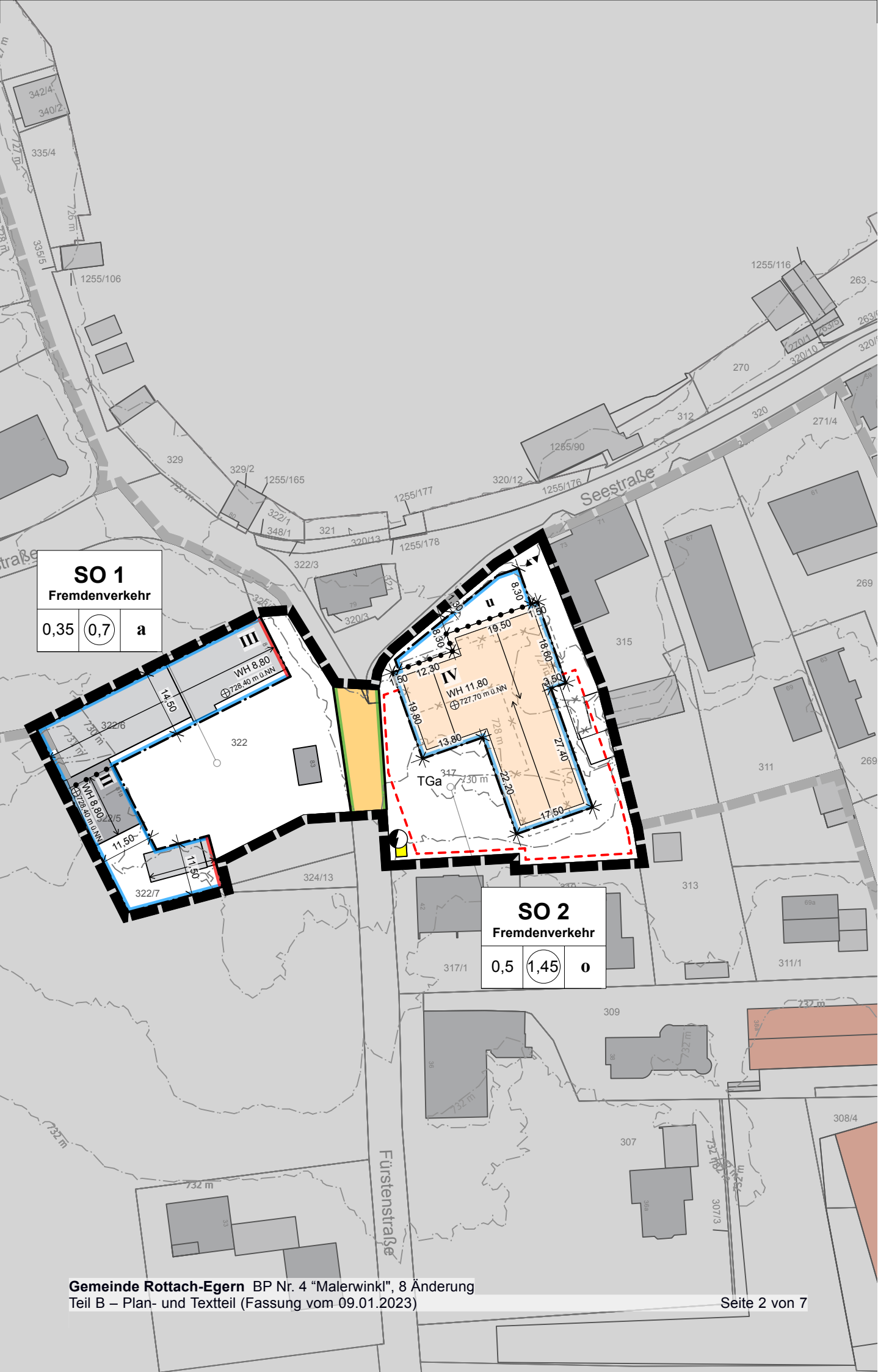
Rottach-Egern, 09.01.2023

M 1 : 1000



AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



SO 1		
Fremdenverkehr		
0,35	0,7	a

SO 2		
Fremdenverkehr		
0,5	1,45	o

Die Gemeinde Rottach-Egern erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9,10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Malerwinkl" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Änderungsbebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Plan- und Textteil**
Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke
- Teil B - Begründung


Der von der Gemeinde Rottach-Egern am 30.01.1996 als Satzung beschlossene und durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 11.03.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 4 "Malerwinkl", einschließlich der bisherigen rechtskräftigen Änderungen wird für den festgesetzten Teilbereich aufgehoben, und ansonsten nur im festgesetzten Änderungsbereich und nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbereich andere Festsetzungen durch Planzeichen oder Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Planzeichnung, die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Malerwinkl" einschließlich der bisherigen Änderungen auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.

A.I Festsetzungen durch Planzeichen



I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- I.1.1 **SO 1** Fremdenverkehr Sondergebiet für den Fremdenverkehr (gem. § 11 BauNVO) mit Nummerierung Teilgebietsfläche
- I.1.2 0,35 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,35 GRZ)
- I.1.3 **0,7** Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO; z.B. 0,7 GFZ)
- I.1.4 WH
3,50 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 3,50 m)
- I.1.5 **II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)







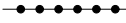
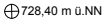
A.I.2 Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

- I.2.1  Baugrenze
- I.2.2  Baulinie
- I.2.3 **o** offene Bauweise
- I.2.4 **a** abweichende Bauweise

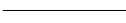





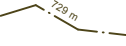

A.I.3 Verkehrsflächen

- I.3.1  öffentliche Verkehrsfläche
- I.3.2  Straßenbegrenzungslinie

A.I.4 Sonstige Festsetzungen

- I.4.1  räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- I.4.2  Fläche für Tiefgarage
- I.4.3  Zu- und Abfahrt
- I.4.4  Maßangabe in Meter (z.B. 4 m)
- I.3.5  Hauptfirstrichtung
- I.3.6  Bereich, in dem ausschließlich eine Unterbauung zulässig ist
- I.3.7  Abgrenzung unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhen bzw. des Unterbauungsbereichs
- I.3.8  unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe (in Meter über Normalnull)

A.II Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

- II.1  Flurstücksgrenze
- II.2  Flurstücksnummer
- II.3  bestehendes Gebäude (mit Hausnummer)
- II.4  vorgeschlagenes Gebäude
- II.5  abzubrechendes Gebäude
- II.6  Transformatorstation
- II.7  Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)
- II.8  Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4

A.III Festsetzungen durch Text

III.1 Maß der baulichen Nutzung

- III.1.1 Die planzeichnerisch festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Wandhöhe (WH) und die Anzahl der Vollgeschosse (röm. Ziffern) gelten jeweils als Höchstgrenze.
- III.1.2 Die maximale zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO im SO 1 bis zu einer GRZ von 0,65 und im SO 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).
- III.1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe bemisst sich von dem für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

III.2 Abstandsflächen

Abstandsflächen, die sich bei Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Wandhöhen ergeben, haben Vorrang gegenüber denjenigen nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde Rottach-Egern.

III.3 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

- III.3.1 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gesondert festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- III.3.2 a) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im SO 1 ist nach Ziffer 5.8 der Gestaltungssatzung zu ermitteln.
b) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze im SO 2 ist nach Ziffer 5.8 der Gestaltungssatzung zu ermitteln, abzüglich drei Stellplätze.
- III.3.3 Abweichend von den Vorgaben der Gestaltungssatzung dürfen im SO 2 auch mehr als drei oberirdische Stellplätze errichtet werden, die unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden.

III.4 Gestaltung

Im SO2 dürfen Dachflächenfenster abweichend von der Gestaltungssatzung nicht größer sein als 1,90 m² Rohbaumaß und sind in einer Reihe mit gleichem Abstand zum Dachfirst anzuordnen. Dabei muss der Abstand zwischen Dachfirst und den jeweiligen Dachfenstern mindestens 0,50 m betragen. Pro 40 m² Dachfläche ist höchstens ein Dachflächenfenster zulässig. Der Abstand zwischen Dachfirst und den jeweiligen Dachflächenfenstern muss mindestens 0,50 m betragen.
Bei allen Dächern ist der Firstziegel durchlaufend auszubilden.

III.5 Geltung örtlicher Bauvorschriften

Es gelten die Bestimmungen der *Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie über Abstandsflächen, Kfz.-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern* (Gestaltungssatzung / GestS) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, soweit nicht dieser Bebauungsplan abweichende Regelungen festsetzt.

A.IV Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Text

IV.1 Denkmalschutz

- IV.1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
- IV.1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

IV.2 Wasserwirtschaft

- IV.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- IV.2.2 Das Abwasser ist in die Ortskanalisation einzuleiten. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- IV.2.3 Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- IV.2.4 Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).
- IV.2.5 Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

- IV.2.6 Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.
- IV.2.7 Mit dem Bauantrag ist durch den einzelnen Bauherrn ein Entwässerungsplan einzureichen.
- IV.2.8 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

IV.3. Vorhandene Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden und sind in ihrem Bestand zu sichern. Verlegungen sind ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

IV.4. Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Rottach-Egern hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
4. Die Gemeinde Rottach-Egern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 8. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rottach-Egern, den

GEMEINDE ROTTACH-EGERN

(Siegel)

.....

Christian Köck, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rottach-Egern, den

GEMEINDE ROTTACH-EGERN

(Siegel)

.....

Christian Köck, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 8. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 s owie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rottach-Egern, den

GEMEINDE ROTTACH-EGERN

(Siegel)

.....

Christian Köck, 1. Bürgermeister