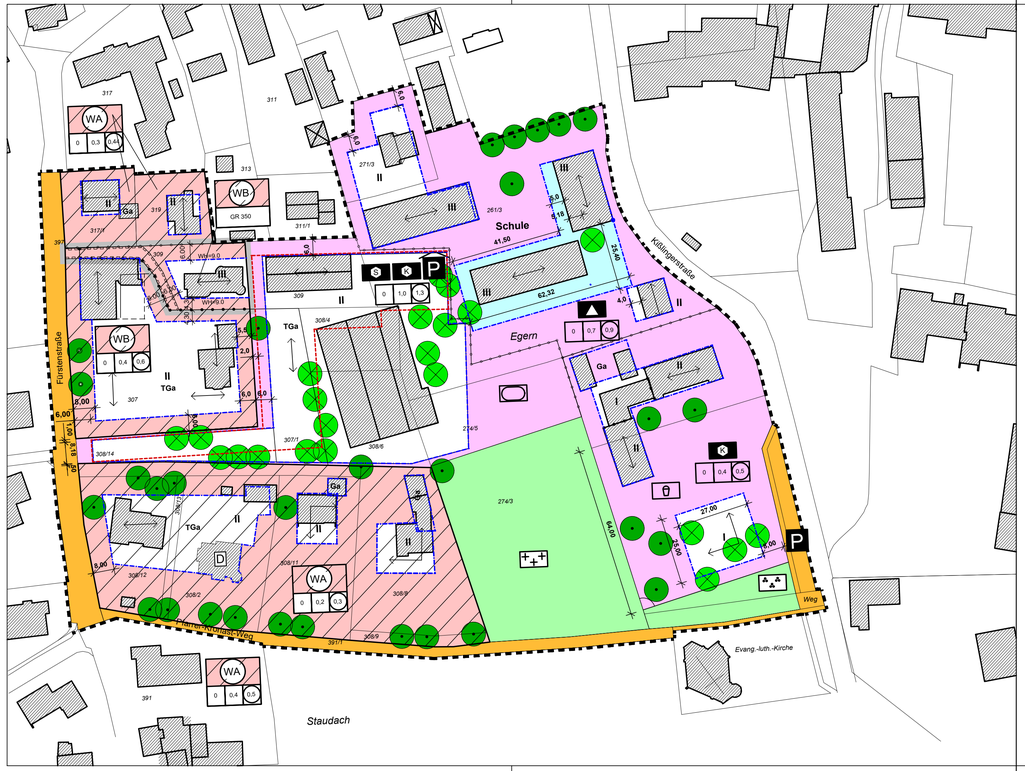


Teil B. PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- SO — Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

WH 9,0m	Wandhöhe als Höchstgrenze in m (OK FFB EG an der Traufe bis OK Dachhaut / oberer Abschluss der Wand)
III	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR 350	Grundfläche GR als Höchstgrenze in m²

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Nutzungsschablone:
  - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - offene Bauweise
- Bereich ist von der örtlichen Gestaltungssatzung ausgenommen

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§5 Abs.2 Nr.2 u. Abs. 4 BauGB u. §9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- S — Schule
- K — Sozialen Zwecken dienende Gebäude; Kindergarten
- S — Sozialen Zwecken dienende Gebäude; Schule
- Fläche für Sport- und Spielanlagen; Schulsport
- Ü — Fläche für Sport- und Spielanlagen; Spielplatz
- Kirche

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- P — öffentliche Stellplätze
- P — öffentliche Tiefgarage

6. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
(§9 Abs.1 Nr.15 u. 25, Abs. 6 BauGB)
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum Bestand zu erhalten und zu pflegen
- Baum zu bepflanzen aufgrund von Neubauten
- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichsdes Bebauungsplanes mit Grünordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3.Änderung - Flurnummern 309
- TGa — Tiefgarage
- Ga — Garage

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs.4 BauGB)

- Firstrichtung

III. HINWEISE

- Bestehende Bebauung
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und / oder Maß der baulichen Nutzung
- 279 — Flurstücknummern
- 7,47 — Maßzahl in m
- Private Erschließungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet

Teil A. VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Aufstellung
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottach-Egern hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 "An der Kißlingerstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden soll.

2. Billigung
Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "An der Kißlingerstraße", in der Fassung vom 08.11.2022 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom _____ behandelt und gebilligt.

3. Beteiligung
Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "An der Kißlingerstraße", in der Fassung vom 08.11.2022 wurde mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 08.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ öffentlich ausgelegt.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Übermittlung der vorgenannten Unterlagen am Verfahren beteiligt und haben vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottach-Egern hat in seiner Sitzung am _____ die Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "An der Kißlingerstraße" in der Fassung vom 08.11.2022 mit der dazugehörigen Begründung in der Fassung vom 08.11.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Rottach Egern, den _____

_____
1. Bürgermeister, Christian Köck

5. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes wird samt Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus (Bauamt) bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3-5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Rottach Egern, den _____

_____
1. Bürgermeister, Christian Köck

Teil C. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO festgesetzt.
Ausgeschlossen werden die Nutzungen von Läden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie die gem. § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Nützungen.
1.2 Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Müll- und Fahrradhäuser sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und wird in der Planzeichnung für jedes Baufenster durch die Baugrenzen, die überbaubare Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. Angabe in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (III – 3 Vollgeschosse).
2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Wandhöhe (WH) der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen wird gemessen von Oberkante fertiger Fußboden (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand.
2.4 Die Abstandsflächen sind gemäß der Satzung zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Abstandsflächen, KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen (Gestaltungssatzung - GestS) in der jeweils gültigen Fassung, einzuhalten. Bei Vorhaben an Bestandsgebäuden kann von dieser Festsetzung eine Ausnahme erteilt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), sofern die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

3. Bauweise und Baugestaltung
Es gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung (GestS) in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.

ENTWURF

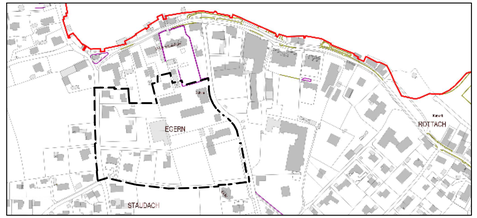
3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AN DER KISSLINGERSTRASSE" DER GEMEINDE ROTTACH-EGERN LAGEPLAN M. 1:1000

Die Gemeinde Rottach-Egern
erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 23 der Geindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, diese vom KPS Wagenpfeil Architekten und Stadtplaner PartGmbB, gefertigte

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 "An der Kißlingerstraße"

als

Satzung



Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus

Teil A	Verfahrensvermerke
Teil B	Planzeichnung und Planzeichenerklärung im M. 1:1000
Teil C	Festsetzungen durch Text
Teil D	Begründung

Planungsablauf: 1. Planfassung 08.11.2022

PLANUNG KPSW ARCHITEKTEN und Stadtplaner PartGmbB
Bergwerkstraße 1 · 83734 Hausham
Tel. 08026/58714 · Fax 08026/58766
E-Mail: info@kpsw-architekten.de

Durch evtl. Vergrößerungen und Vervielfältigungen ist aufgrund der Papierveränderung der Plan nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.