



GEMEINDE ROTTACH-EGERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

"Sondergebiet für den Fremdenverkehr"

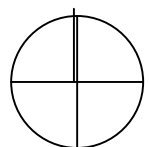
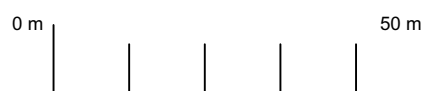
3. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

TEIL A - PLAN UND TEXTTEIL

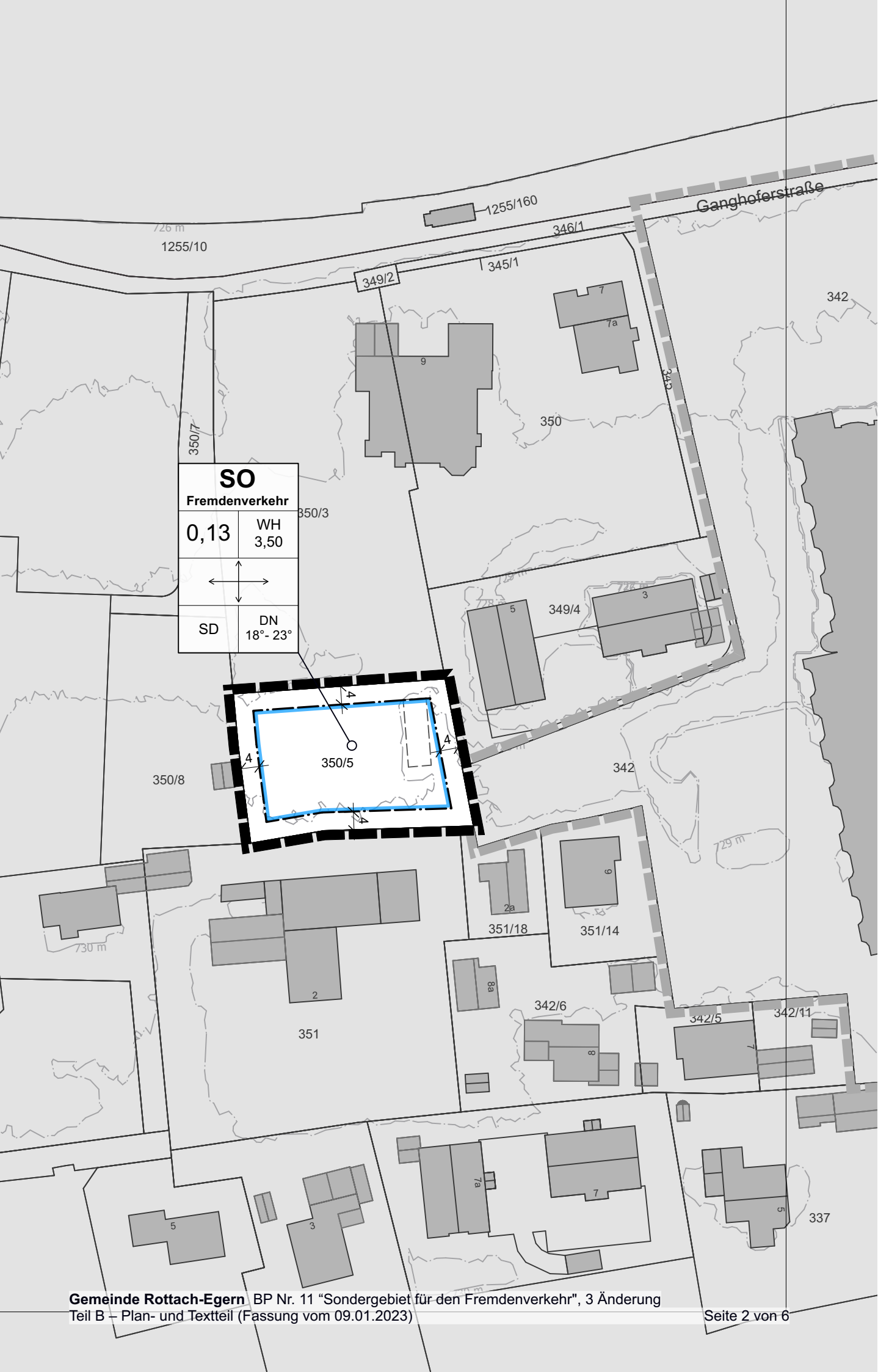
Rottach-Egern, 09.01.2022

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



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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Sondergebiet für den Fremdenverkehr" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB als

S a t z u n g.

Der Bebauungsplan 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 08.12.1992 als Satzung beschlossene und durch Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 26.10.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 "Sondergebiet für den Fremdenverkehr", 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. 11 "Sondergebiet für den Fremdenverkehr" 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 Fremdenverkehr Sondergebiet für den Fremdenverkehr (gem. § 11 BauNVO)
- I.1.2 0,13 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO; z.B. 0,13 GRZ)
- I.1.3 WH 3,50 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 3,50 m)

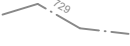
A.I.2 Baugrenzen, Bauweise

- I.2.1  Baugrenze

A.I.3 Sonstige Festsetzungen

- I.3.1   räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- I.3.2  Maßangabe in Meter (z.B. 4 m)
- I.3.4  Firstrichtung frei wählbar
- I.3.5 SD Satteldach
- I.3.6 DN 18°- 23° zulässige Dachneigung (z.B. DN 18° bis 23°)

A.II Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

- II.1  Flurstücksgrenze
- II.2  Flurstücksnummer
- II.3  abzubrechendes Gebäude
- II.4  Höhenlinie mit Maßangabe (in Meter über Normalnull)
- II.5  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11

A.III Festsetzungen durch Text

III.1 Art der baulichen Nutzung

- III.1.1 Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet für den Fremdenverkehr mit ständig wechselnder Belegung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- III.1.2 Im Änderungsbereich ist ausschließlich die Errichtung eines Außenschwimmbeckens mit den zugehörigen befestigten Liegeflächen sowie der notwendigen Gebäude für Poolgastronomie, Technik und Umkleiden (Poolhaus) zulässig.

III.2 Maß der baulichen Nutzung

- III.2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Wandhöhe (WH) als Höchstgrenze für das Poolhaus.
- III.2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß Ziffer 2.1 darf durch die Flächen der nachfolgenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,38 überschritten werden:
- gem. Gestaltungssatzung zulässige Dachüberstände
 - Unterbauung für Technikräume
 - befestigte Liegeflächen
 - Wasserfläche Schwimmbecken
- III.2.3 Die nach Ziffer 2.1 und 2.2 zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

III.3. Höhenlage, Bezugspunkte

Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante des Geländes (gemessen an der nächstgelegenen Grundstücksgrenze) in Gebäudemitte als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

III.4. Gebäudegestaltung

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach der *Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen, sowie über Abstandsflächen und Kfz-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in der Gemeinde Rottach-Egern* (Gestaltungssatzung / GestS) in der jeweils gültigen Fassung.

A.IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 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.

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 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf der 3. 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 3. 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 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung 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 wird hingewiesen.

Rottach-Egern, den

GEMEINDE ROTTACH-EGERN

(Siegel)

.....
Christian Köck, 1. Bürgermeister