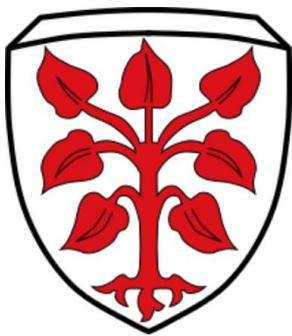


- TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE
G) ANLAGEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES „SPORT- UND FREIZEITGE- LÄNDE ROTTENBUCH“ MIT BEGRÜNDUNG



GEMEINDE
ROTTENBUCH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den 24.01.2024
geändert am 17.04.2024
geändert am 18.09.2024



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

D)	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	4
1.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
2.	Bestandteile.....	4
E)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.	Baugrenzen	6
4.	Höhe und Höhenlage der Gebäude	6
	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
1.	Abstandsflächen	7
2.	Aufschüttungen.....	7
3.	Gestaltung der Gebäude.....	7
4.	In-Kraft-Treten	8
F)	TEXTLICHE HINWEISE	9
G)	ANLAGEN	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rottenbuch erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) folgenden

3. Änderung des Bebauungsplanes

„Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“

als Satzung.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 18.09.2024, in der Fassung vom 18.09.2024, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Fl. Nr. 125 und Teilfläche der Fl. Nr. 124 Gemarkung Gemeinde Rottenbuch).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I:

- A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit
 - Flächennutzungsplan im M 1: 10.000
 - Luftbild im M 1: 5.000
 - Übersicht im M 1: 25.000
 - BP „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ im M 1: 2.000

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II:

D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

G) Anlagen

Anlagen zum Teil II:

H) Begründung

I) Umweltbericht

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vom Landratsamt Weilheim-Schongau mit Bescheid vom genehmigte und am in Kraft getretene Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ für das oben bezeichnete Gebiet, wird gemäß der dieser Satzung zugrundeliegenden Planzeichnung der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß vom 24.01.2024 geändert.

Für den Änderungsbereich der 3. Änderung gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ mit Ausnahme der in dieser Satzung geänderten textlichen Festsetzungen und den geänderten planlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof und Sportverein

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Nutzungen für den Turn- und Sportverein sowie einem Bauhof-Stadl zulässig. Darüber hinaus sind solche Anlagen zulässig, die der Nutzung für den Turn- und Sportverein sowie dem Bauhof-Stadl dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt maximal 1.000 m².

Die zulässige Grundfläche darf gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50 % überschritten werden.

Unbebaute Flächen innerhalb der Baugrenzen sind als Grünflächen herzustellen.

3. Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4. Höhe und Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Unterer und oberer Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (EG-RFB) gemessen in der Gebäudemitte. Die OK RFB EG hat mind. 0,25 m bis 0,50 m über der Oberkante Fahrbandrand der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt, zu liegen.

4.2 Gesamthöhe

Die maximale Gesamthöhe beträgt **8,0 m**.

Die Firsthöhe ist zu messen ab OK Rohfußboden - Erdgeschosse (Gebäudemitte) bis zum höchsten Punkt des Daches.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

1. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2. Aufschüttungen

Aufschüttungen sind im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

3.1 Dachform

Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

3.2 Dachneigung

Für Satteldächer und Pultdächer ist eine Dachneigung von 15° - 25° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

3.3 Fassadengestaltung

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) dürfen an Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

4. **In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rottenbuch, den _____

Markus Bader, Erster Bürgermeister

(Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

1.2 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

1.3 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

G) ANLAGEN