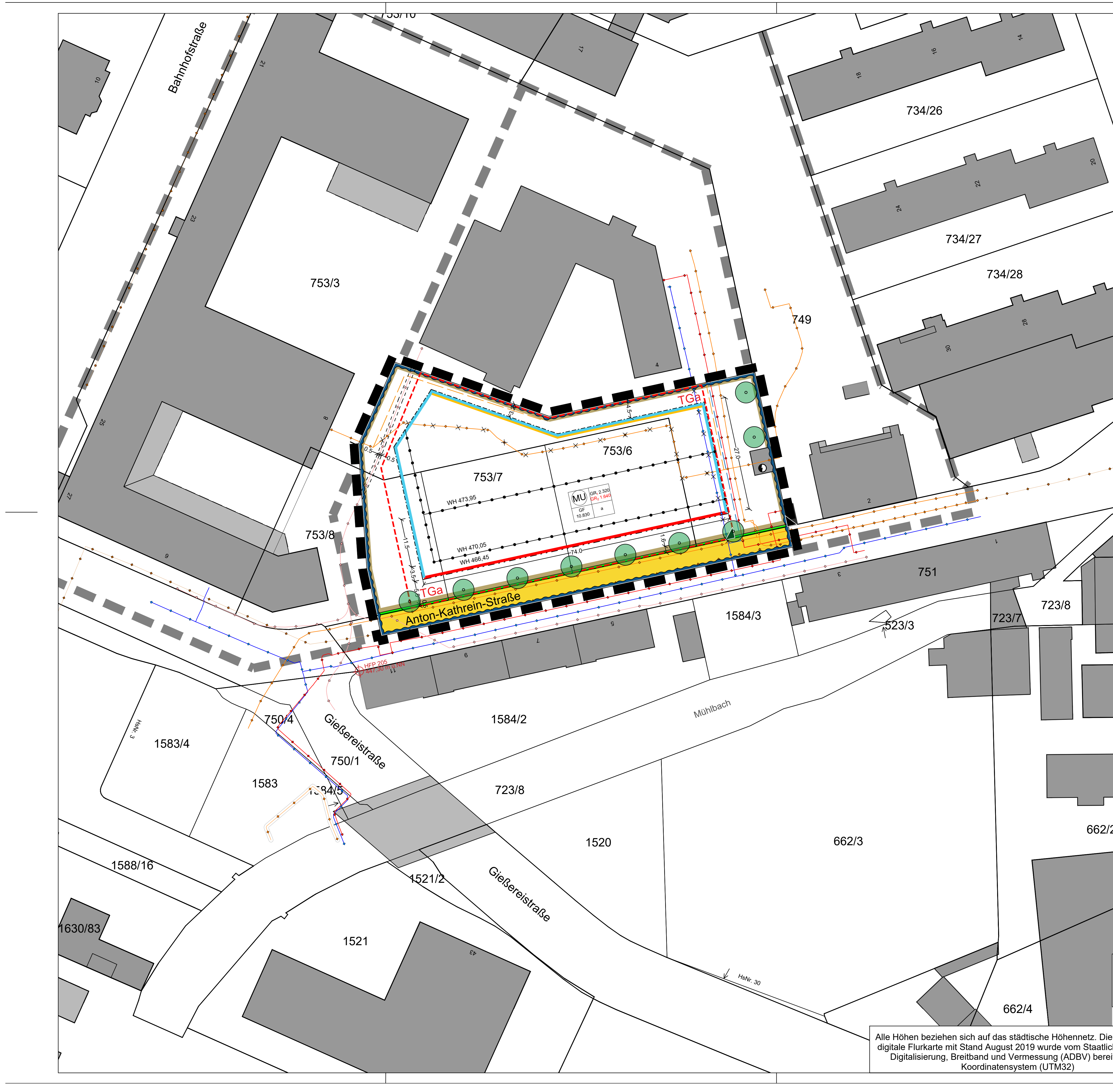


Alle Höhen beziehen sich auf das städtische Höhennetz. Die dargestellte digitale Flurkarte mit Stand August 2019 wurde vom Staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt. Koordinatensystem (UTM32)

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

■ ▬ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

MU	Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO
GF 10.830	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß in m²
GR1 2.320	zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m²
GR2 1.640	zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m² für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
WH 465,5	Wandhöhe als Höchstmaß in m ü. NN (z.B. 465,5 m ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise
▬	Baulinie
▬	Baugrenze
•–•–•–•	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung
TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen

🟨	öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
▬	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
◄▬►	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

●	Baum zu pflanzen (Standort kann abweichen)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

—◆—	Wasserleitung, vorhanden
—◆—	Stromleitung, vorhanden
—◆—	Kanal, vorhanden
—◆—	Fernwärme, vorhanden
—◇—	Kabelleitung Telekom, vorhanden
× × × ×	Leitung zu verlegen
— — —	geplante neue Leitungstrasse
- - - -	Mit Leitungsrecht zugunsten der Telekom Technik GmbH belastete Fläche
2	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
◐	Trafostation, vorhanden
757/1	Flurstücksgrenze mit Flurnummer
⊢5.0⊣	Maßlinie in Meter
HFP 205 447,30 m ü.NN	Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen über NN: Städtischer Höhenfestpunkt HFP 205 (s. Anton-Kathrein-Straße 11) mit Angabe einer Bestandshöhen von 447,30 m über NN im städtischen Höhensystem (Lage 0,30 m über Asphalt)

Darstellung und nachrichtliche Übernahme

■ ▬ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes Nr. 39 "Bahnhofstraße"
▭	Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauGB werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Schnellgastronomie mit Drive-in nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ebenso unzulässig, wie Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, wie gewerbsmäßige Prostitution oder auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtete Nutzungen.

1.3 Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. OG zulässig.

1.4 Im Erdgeschoss ist Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

1.5 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche als Wohnnutzung zu verwenden.

1.6 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 60% der zulässigen Geschossfläche als gewerbliche Nutzung zu verwenden.

1.7 Bauliche Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche (GR_1) gemäß §§ 16 Abs. 3 Nr. 1, 19 Abs. 2 BauNVO ist unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen mit 2.320 m² festgesetzt.
Die hiernach zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtgrundfläche für diese Anlagen von 1.640 m² (GR2) überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist mit 10.830 m² festgesetzt.

2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im Baufenster als absolute Höhe in m ü. NN festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. auf die Oberkante der Attika. Als Bezugspunkt für die festgesetzten NN-Höhen ist der städtische Höhenfestpunkt HFP 205 (Anton-Kathrein-Straße 11) mit 447,30 m ü. NN heranzuziehen. Erforderliche Absturzsicherungen dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

2.4 Technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ausnahmsweise zulässig
- bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über der festgesetzten Wandhöhe,
- in einem Abstand von mindestens 3 m gegenüber allen Dachkanten,
- mit einem Flächenanteil von maximal 30% der jeweiligen Dachfläche und
- wenn diese vollständig eingehaust sind.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen und -breiten mit mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Eine Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Die unter 4.2 aufgeführten Anlagen sind in einem Abstand von 3,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- nichtüberdachte Fahrradabstellplätze

4.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

4.5 Geländemodellierungen sowie bauliche Anlagen zum Überwinden von Höhenunterschieden im Gelände sind bis zu einer Höhe von 1,1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6. Von den Festsetzungen der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren Erforderlichkeiten hinsichtlich der Entwässerung bestehen.

5. Grünordnung

5.1 Die nicht überbauten Flächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern gem. Hinweis D.12 zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze, Terrassen oder für technische Dachaufbauten dienen.

5.2 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 9 standortgerechte Bäume zu pflanzen. (Pflanzvorschläge s. Hinweise)

5.4 Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese nachzupflanzen. Die Mindestqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt 5.8 zu entnehmen.

5.5 Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

5.6 Bei Reihenpflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.

5.7 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in Ihrem Standort variieren. Die Abstände zwischen den Bäumen entlang der Anton- Kathrein- Straße müssen gleichmäßig sein.

5.8 Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestqualität für Einzelbaumpflanzungen entlang der Anton-Kathrein-Straße und der Platzflächen:
Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm
Mindestqualität für Strauchpflanzungen:
Solitär, Höhe100-150 cm

5.9 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 10 Kubikmeter vorzusehen.
Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Es ist auch eine Pflanzung in Pflanztrögen zulässig, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist.

5.10 Fassadenbegrünung

5.10.1 Neupflanzung
Außenwandflächen, die auf einer Länge von 3,0 m und einer Höhe von 5,0 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von max. 1,0 m zu pflanzen. Diese Fassadenflächen sind zu einem Anteil von mindestens 5% mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

5.10.2 Bindung und Erhaltung
Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

5.11 Dachbegrünung

5.11.1 Mindestens 60% aller Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm für extensive Begrünung vorzusehen. Die Ausführung als Solar-Retentions-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- und/oder Solaranlagen (auch aufgeständert) ist zulässig und reduziert nicht die anrechenbare Gründachfläche.

5.11.2 Nebengebäude und Einhausungen wie z.B. Radabstellflächen und Müllhäuschen sind durch eine extensive Dachbegrünung in das Baugebiet einzubinden.

6. Artenschutz

6.1 Die Fällung von Bäumen darf nur im Winterhalbjahr (01. Oktober - 28. Februar) durchgeführt werden.

6.2 Die Fällung der Bäume muss von einer Artenschutzfachkraft begleitet werden.

6.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen, insbesondere solche mit Durchsicht auf freien Himmel und Vegetation, so zu gestalten oder durch Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Freistehende Glaswände und tansparente Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter dem Glas sind zwangsläufig mattiert oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.

6.4 Beleuchtung

6.4.1 Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniederdrucklampen zu verwenden.

6.4.2 Leuchtengehäuse sind dicht, ohne Fallenwirkung für Insekten auszuführen. Dei Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen.

6.4.3 Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein und darf keine Abstrahlung nach oben, über die Horizontale hinweg aufweisen.

6.4.4 Reine Fußwegbeleuchtung muss bodennah erfolgen und darf eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.

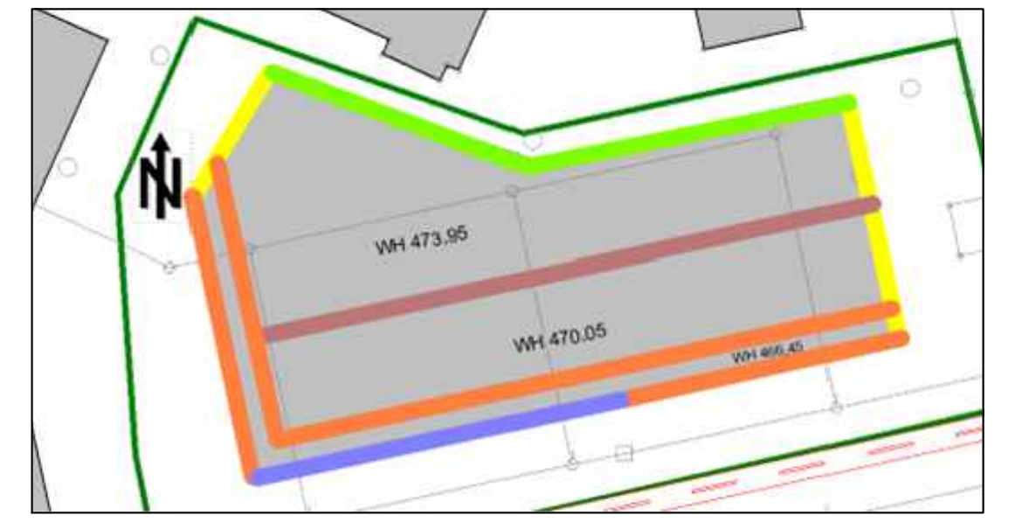
6.4.5 Beleuchtung von Geländern, Absturzsicherungen oder Brüstungen aus gestalterischen Gründen sind nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

7.1 Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$

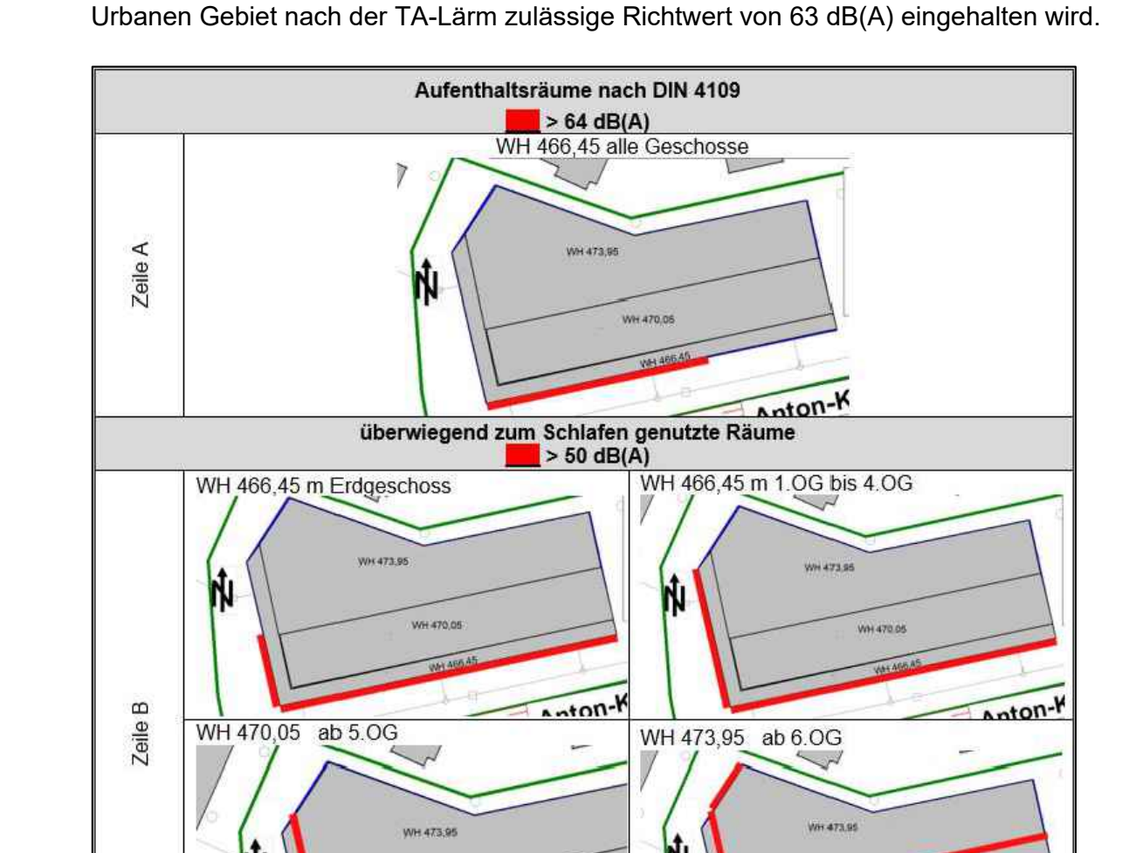
An oder hinter den im Folgenden farblich gekennzeichneten Fassaden gelegenen Außenflächen von Schlafräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten müssen die Umfassungsbauteile einschließlich Fenstern mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-2:2018-01 erreichen. Für Büroräume und nach der DIN 4109 in gleicher Weise schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden.

🟩 $R'_{w,ges}$ = 37 dB.
🟨 $R'_{w,ges}$ = 38 dB.
🟫 $R'_{w,ges}$ = 39 dB.
🟧 $R'_{w,ges}$ = 40 dB.
🟦 $R'_{w,ges}$ = 41 dB (Länge 42 m)



7.2 Grundrissorientierung in Hinblick auf den Verkehrslärm
Schlafräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sind nur dann hinter den im Folgenden in der Zeile B farblich gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten zentralen oder dezentralen Lüftungseinrichtung versehen werden.

Loggien, Balkone und Terrassen sind an der in der Zeile A farblich gekennzeichneten Fassade zulässig, wenn sie durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Glasscheiben, verglaste Loggien so weit abgeschirmt werden, dass der tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) in einem Urbanen Gebiet nach der TA-Lärm zulässige Richtwert von 63 dB(A) eingehalten wird.



7.3 Tiefgaragenrampe /-einfahrt
Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten.
Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
Der Einfahrtsbereich in die Tiefgarage (Decke und Seitenwand ab einer Höhe von 1,0 m) muss auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Einfahrtsdiagonalen absorbierend ausgekleidet werden (bew. Absorptionsgrad $\alpha_W \geq 0,5$).
Sofern die Erschließung über die Ostseite erfolgt muss die Zufahrt im nördlichen Bauraum liegen.

7.4 außenliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

1. Dachausbildung

1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.

2. Fassadengestaltung

2.1 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auch an der Fassade zulässig.

2.2 Bei der Fassadengestaltung sind großflächige helle Farbtöne, wie weiß, hellbeige und hellgrau zu verwenden.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen und Fassaden

3.1.1 Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe pro Fassadenseite max. 5% der Fassadenfläche zwischen Oberkante Gehweg und der Geschossdecke des 2. Obergeschosses nicht überschreiten. Sie sind als an den Fassaden anliegende Tafeln, auf die Wand aufgebrachte Schriftzüge, Einzelbuchstaben und Werbung auf Schildern zulässig.
Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach dem Außenmaß des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die jeweilige Fassade mit einzurechnen. Bei Auslegern ist nur die Fläche einer Ansichtsseite einzurechnen.

3.1.2 Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Einzelgröße von max. 7,5 qm zulässig.

3.1.3 Schriften, Bauchstaben und Logos sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

3.1.4 Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachterassen sind unzulässig. Auf Dachaufbauten bzw. deren Einhausung ist je Gebäudeseite ein Firmenzeichen zulässig. Oberhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind Werbeanlagen an Fassaden nur als an der Fassade anliegende Einzelbuchstaben oder Logos zulässig.

3.1.5 Werbeanlagen in Form von Fenster- und Schaufensterbeklebungen sind nur bis zu einem Anteil von 40% der jeweiligen Fensterfläche zulässig. Sie sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

3.1.6 Senkrecht angeordnete Werbeanlagen in Form von Auslegern oder sonstigen mehrteiligen Elementen dürfen höchstens 1,30 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen. Es ist max. eine solche Werbeanlage je Fassadenseite zulässig. Die Ansichtsfläche darf je Element höchstens 1,0 qm betragen. Eine freie lichte Höhe unter der Anlage von 3,50 m ist einzuhalten.

3.1.7 Werbeanlagen an Fassaden in Form von Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Netzen, mit Ausnahme von Markisen, oder auf Bildschirmen sind unzulässig.

3.1.8 Abweichend zu Punkt 3.1.1 sind Speisekartenkästen, die dem Anbringen von Speisekarten an gastronomischen Einrichtungen dienen, bis zu einer Größe von 1,0 qm zulässig.

3.2 Objektkennzeichnung

3.2.1 Gebäudenamen oder Firmenlogos gelten nicht als Werbung i.S. der Festsetzungen C.II.3 und sind uneingeschränkt zulässig. Bei Beleuchtungen der Objektkennzeichnung ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft resultieren.

3.3 Freistehende Werbeanlagen

3.3.1 Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stelen, Pylonen, Tafeln sowie Kästen zulässig. Sie sind bis zu einer Grundfläche von max. 1,0 m x 1,0 m und einer Höhe von max. 5,0 m über Gelände zulässig. Die Anlage muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Zwischen der festgesetzten Baulinie und der Anton-Kathrein-Straße sind nur 2 solche Anlagen zulässig.

3.3.2 Freistehende Werbeanlagen in Form von Transparenten, Planen, Folien, Textilien, Netzen oder Bildschirmen an Rahmen-, Spannseil- oder ähnlichen Konstruktionen sind unzulässig.

3.4 Gestaltung von Werbeanlagen

3.4.1 Es ist nur statische Beleuchtung zulässig.

3.4.2 Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an und ausgeschaltet, bewegt oder in ihrer Lichtintensität verändert wird sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

3.4.3 Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden.

3.4.4 Die Lichtimmissionen dürfen gemäß der Richtlinie zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13.09.2012 in der Nachbarschaft eine mittlere
Beleuchtungsstärke Ev (Lux) von:
5 lx in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr
1 lx in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nicht überschreiten

3.4.5 In den Luftraum abstrahlende Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen wie sog. Skybeamer oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

3.4.6 Tongebende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Geländern und Absturzsicherungen.

5. Flächen für Stellplätze und Terrassen

5.1 Stellplätze, die nicht unter- oder überbaut sind, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden.

5.2 Die Terrassen sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

6. Abstandsflächen

6.1 Eine Unterschreitung von 0,4 H gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist in Richtung Norden ausnahmsweise zulässig, wenn sich in zwei gegenüberliegenden Wandteilen abstandslächenrelevanter Außenwände keine für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendiger Fenster i.S.v. Art. 45 Abs. 2 BayBO befinden und der Mindestabstand der Außenwände zueinander bei mindestens 6 m liegt. Bei einer Unterschreitung von 0,4 H gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB an der in der Planzeichnung orange markierten (▬) Fassadenteilen, ist eine Wohnnutzung im Bereich der Unterschreitung nur zulässig, wenn über eine Grundrissorientierung gewährleistet ist, dass ein Wohnraum jeder Wohnung an eine weitere Fassade bzw. einen Innenhof mit einer Besonnung von mind. 1,5 Stunden angeordnet ist. Der Nachweis ist in der Bauvorlage zu führen.

III. Wasserwirtschaft

1. Niederschlagswasser

1.1 Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen ist im Plangebiet zu versickern. Sollte das nicht möglich sein, erfolgt die Versickerung dann über anzulegende Rigolen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

1.2 Anlagen zur Versickerung und Beseitigung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Hochwasserrisiken

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante zur Vermeidung von Hochwasserrisiken mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten.

2. Starkregenereignisse

Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkregenereignisse vor. Es wird auf Informationen zur hochwasserangepassten Bauweise in der Hochwasserschutzfibel des Bundes hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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 Abs. 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.

4. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Auffüllungen vorhanden sind, die in die Entsorgungsklasse Z.1.2 einzustufen sind. Sollten bei Bauarbeiten im Gebiet des Bebauungsplanes darüber hinaus Altlasten entdeckt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, ist die Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter nach § 18 BBodSchG begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit der Stadt Rosenheim und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich die Stadt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

5. Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Hochwassergefahrenbereich für ein Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}. Das Plangebiet kann bis zu 1 m überflutet werden.

6. Höhenangaben

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das städtische Höhennetz.

7. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung des gesamten Stadtgebietes im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden befinden. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauherren angehalten sich über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Bei Vorlage entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weitere Untersuchungen und Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständigen nach § 20 SprengG erforderlich.
Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein oder sich etwa im Zuge von Baumaßnahmen ergeben, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden. Näheres hierzu auch in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010,
Az.: ID4-2135.12-9 "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel" sowie unter https://www.stmi.bayern.de/sus/katastrophenschutz/kampfmittelbeseitigung/index.php.

8. Grundwasser

In der Bauvorlage ist nachzuweisen, dass durch die Errichtung unterirdischer Bauteile keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke durch Aufstau, Absenkung und Umlenkung des Grundwasserstroms erfolgen. Ggf. sind Maßnahmen zur Begrenzung der Grundwasserspiegeländerungen umzusetzen.

9. Ortsrecht

Es gelten die Entwässerungssatzung, die Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

10. Artenschutz

Die Maßnahmen unter C.I.6.1 und C.I.6.2 sind notwendig um mögliche Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit zu vermeiden.

11. Leitungen und Sparten im Planteil

Bei den, als Hinweise durch Planzeichen, dargestellten Leitungen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Auch kann sich die Lage der Leitungen geändert haben.
Vor Baumaßnahmen müssen sich Planer und ausführende Firmen daher jeweils eigenverantwortlich über vorhandene Leitungen informieren.

12. Pflanzliste

Baumarten:
- Acer campestre in Art und Sorten - Feld-Ahorn
- Acer platanoides in Sorten - Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus in Art und Sorten - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Gleditsia tracanthos in Sorten - Gleditschie
- Liquidambar styraciflua in Art und Sorten - Amberbaum
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogelkirsche
- Quercus robur in Sorten - Stiel-Eiche
- Quercus frainetto Ungarische Eiche
- Robinia pseudoacacia Scheinakazie
- Tilia in Arten und Sorten - Linde in Arten und Sorten
- Zelkova serrata in Sorten - Zelkove

13. Immissionsschutz

Alle in dieser Satzung nebst Hinweisen genannten DIN-Normen, Technische Anleitung und Richtlinien sowie die Schalltechnische Untersuchung (Mai 2024) können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Rosenheim (Königstraße 24, Mittelbau, 83022 Rosenheim, Infoterminal im Foyer des Rathauses, bzw. an der Infotheke) eingesehen werden.

Von den Festsetzungen unter C.I.7 der Satzung kann die Baugenehmigungsbehörde abweichen, wenn in einer, dem Bauantrag beizufügenden schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm für ein Urbanes Gebiet nachgewiesen wird.

14. Hochfrequente elektromagnetische Felder

Der Betreiber des Funkmasts die DFMG Deutsche Funkturm GmbH ist vom Planungsbüro bzw. Bauherren möglichst umgehend über die geplanten Gebäudehöhen und Baugrenzen des B-Plans zu informieren, mit der Aufforderung dies bei der derzeitigen und zukünftigen Ausbauplanung des Funkmasts zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlagen:

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Stadt Rosenheim

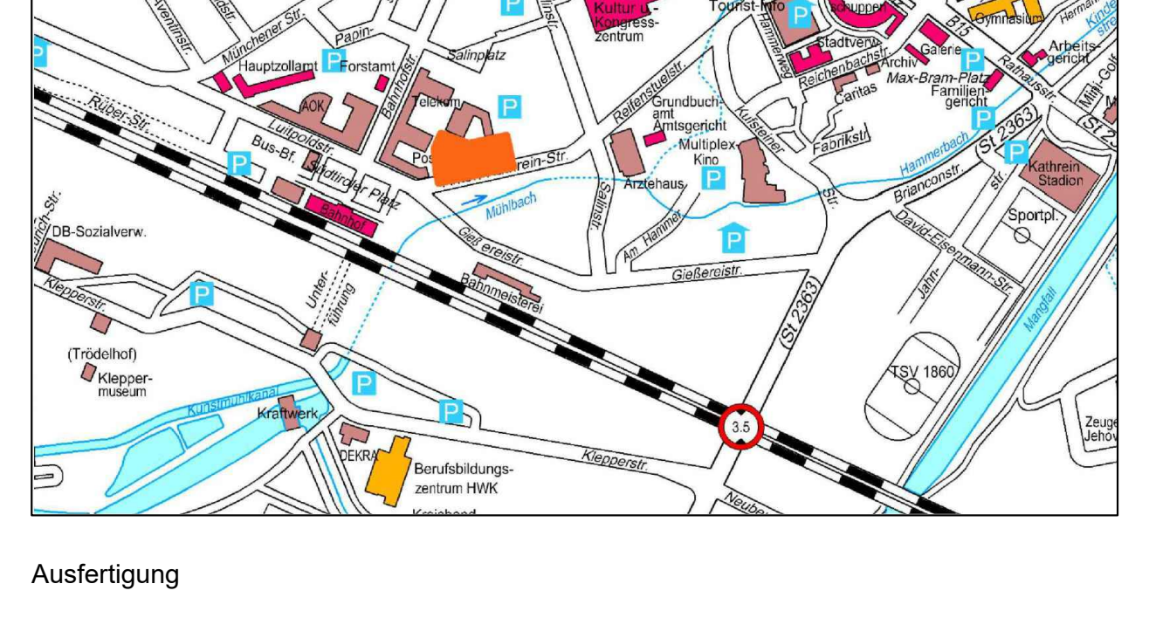
BEBAUUNGSPLAN NR. 195

"ANTON-KATHREIN-STRAßE NORDWEST"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Übersichtsplan

Norden



Ausfertigung

Planung:	Stadtplanungsamt Rosenheim	mit	planungsbüro hohmann steinert
Leitung:	Herr Hoch, Amtsleiter		landschafts- und ortsplanung
Bearbeitung:	Petra Weimann- Zerbs		Bernhard Hohmann
	Königstraße 24		Greimelstraße 26
	83022 Rosenheim		83236 Übersee
Telefon:	08031 / 365 - 1652		
Fax:	08031 / 365 - 889 - 1652		
Email:	stadtplanung@rosenheim.de		

Planungsfassung vom 19.09.2025

Hoch ....