Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

IV — max. Zahl der Vollgeschosse, z. B. 4

EG=488,25 — Höhenlage Fertigfußboden EG im städtischen Höhensystem, z. B. 488,25 m städtische Höhe über NN

WH=6,50 — max. zulässige Wandhöhe, z. B. 6,50 m

0,45 — Grundflächenzahl, z. B. 0,45

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen

Baugrenze

Z — abweichende Bauweise, hier: Zeilenbauweise: Hausgruppen und Einzelhäuser mit mehr als 50 m Länge zulässig

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F+R — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

V F+R — Vorbehaltsfläche für künftige öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

F — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

private Verkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Elektrizität, hier: Trafostation

Abfall, hier: Wertstoffinsel

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche: Spielplatz

öffentliche Grünfläche: Spielwiese

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

M2 — Entwässerungsmulde für wild abfließendes Oberflächenwasser mit Nummer, z. B. 2

V1 — Verrohrung zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser mit Nummer, z. B. 1

Bypass-Leitung zur Ableitung von Gewässerhochwasser gem. Ziffer 7.3 der textl. Festsetzungen

E — Einlaufbauwerk für Bypass-Leitung zur Ableitung von Gewässerhochwasser gem. Ziffer 7.3 der textl. Festsetzungen

R — Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser (Retentionsraumausgleich Gewässerhochwasser)

W — Fläche für den Wasserabfluss

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Artenschutz

Fläche für den Artenschutz, Vermeidungsmaßnahme V 2

CEF 1 — Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz mit Bezeichnung gem. Ziffer 8.1 - 8.3 der textl. Festsetzungen, z. B. CEF 1

FCS 2 — Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Uferzone Schilf-/ Hochstaudensaum mit Artenschutzmaßnahme FCS 2 gem. Ziffer 8.3 der textl. Festsetzungen

bestehender Baum, zu erhalten

9. sonstige Planzeichen

9.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GGa/GSt — Fläche für GGa = Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze

TG ▶ — Zu- und Ausfahrt Tiefgarage

TG — Tiefgarage

9.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Kennzeichnung von Gebäudeseiten mit Auflagen für die Freibereiche gem. Ziffer 9.1 der textl. Festsetzungen

Kennzeichnung von Fassaden, bei denen gem. Ziffer 9.2 der textl. Festsetzungen fensterunabhängige Lüftungsanlagen erforderlich sind)

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung von unterschiedl. Maß der baul. Nutzung

Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze

52 — Flurnummer, z. B. 52

vorgeschlagene Grundstückgrenze

Baumpflanzung, Standortvorschlag

bestehender Kanal

HFP-406 447,969 m üNN — städtischer Höhenfestpunkt Nr. 406 mit Höhenangabe im städtischen Höhensystem

SD 447,60 m üNN — Schachtdeckel Kanalschacht mit Höhenangabe im städtischen Höhensystem, z. B. 447,60 m über städtischer Höhe NN

Teil C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 sowie 13a des Baugesetzbuches (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist), der Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise durch Planzeichen

Teil C textliche Festsetzungen und Hinweise

Teil D Verfahrensvermerke

Teil E Begründung

Jeweils in der Fassung vom 31.03.2026

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A)

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung 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.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Bauweise

2.1 Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,45 festgesetzt, für Zeilenbauweise ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch die gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG (FFB EG) und der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Beim Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Die Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planteil festgesetzt.

2.3 Der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die jeweiligen Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsgaragen im Verhältnis zur Anzahl der Grundstücke hinzuzurechnen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist, sind Gebäude als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

3.2 Sofern die Zeilenbauweise festgesetzt ist, sind Einzelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen

4.1 Je Wohngebäude mit bis zu 9 Wohneinheiten ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 30 qm und einer seitlichen Wandhöhe von bis zu 3,00 m zulässig. Bei Hausgruppen ist je Hausgruppe insgesamt 1 solches Nebengebäude zulässig. Bei Wohngebäuden mit mehr als 9 Wohneinheiten sind 2 Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 30 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Der untere Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe ist der gleiche wie der des dazugehörenden Hauptgebäudes.

4.2 Nebenanlagen, technische Einrichtungen wie Lüftungsschächte und Zugänge zu Tiefgaragen (auch überdacht) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Stellplätze

4.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

4.4 Garagen, Tiefgarageneinfahrten und Carports sind mit einem begrünten Flachdach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten. Die Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt max. 3,00 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden Garage und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage des Fertigfußboden Garage wird auf die Höhe des Fertigfußboden EG des dazugehörenden Hauptgebäudes festgesetzt.

4.5 Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.6 Die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen sind den jeweils angrenzenden Gebäuden zugeordnet.

4.7 Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mind. 5,00 m vorzusehen.

4.8 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig, eine Überdachung der Zufahrten ist zulässig.

4.9 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,6 m dicken Bodenschicht zu überdecken. In Bereichen, in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, ist mit einer mindestens 0,8 m dicken Bodenschicht zu überdecken.

4.10 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zulässig. Die Errichtung von Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen. Zum Schutz vor Hochwasser oder Niederschlagswasser sind auch höhere Mauern zulässig.

6. Grünordnung

Allgemeine Grünordnung

6.1 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Ziffer 6) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Der Bestand, die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten aus der potentiellen natürlichen Vegetation nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m

Mindestpflanzqualität für Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

6.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 Kubikmeter vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten).

6.4 Die Fassaden der Gebäude sind mit einem Anteil von min. 5% zu begrünen.

6.5 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 8% Neigung sind zu begrünen. Dies gilt nicht bei flachgeneigten Dächern bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von mindestens 12 cm vorzusehen.

6.6 Der Bestand und die Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Verlust oder Ausfall durch eine Neubepflanzung zu ersetzen. Die Mindestqualität für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem Punkt 6.2 zu entnehmen.

6.7 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 1 Jahre nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude herzustellen.

Öffentliche Grünflächen

6.8 Auf der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen. Die Mindestqualität für Baumpflanzungen sind dem Punkt 6.2 zu entnehmen.

6.9 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von mindestens 260 m² vorzusehen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.10 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzvorschläge siehe unter Hinweise Punkt 10) zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze dienen.

6.11 Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

6.12 Je Mehrfamilienhaus sind mindestens 4 standortgerechte Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen. Je Hausgruppe sind mindestens 4 Obst- bzw. Laubbäume zu pflanzen.

6.13 Auf der im Planteil festgesetzten für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang des Entwässerungsgrabens im Süden des Geltungsbereichs ist der Baumbestand zu erhalten, die Uferzone als Schilf-/Hochstaudensaum zu entwickeln. Der Gewässerlauf ist auch während der Baumaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Der Gewässersaum ist abschnittsweise jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln oder von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Niederschlagswasser, Hochwasserschutz

7.1 Die im Planteil festgesetzte Verrohrung Nr. 1 zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser ist mit einer Leistungsfähigkeit von min. 100 l/s auszubilden, die Entwässerungsmulde 1 mit einer Leistungsfähigkeit von min. 30 l/s.

7.2 Die im Planteil festgesetzte Verrohrung Nr. 2 zur Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser ist mit einer Leistungsfähigkeit von min. 100 l/s auszubilden, die Entwässerungsmulde 2 mit einer Leistungsfähigkeit von min. 100 l/s.

7.3 Die im Planteil festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss ist mit der festgesetzten Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser (Retentionsraumausgleich Gewässerhochwasser) mit einer Bypass-Leitung mit einer Nennweite von min. DN 600 zu verbinden Das Einlaufbauwerk in der im Planteil festgesetzten Fläche für den Wasserabfluss ist dabei so auszuführen, dass die Wasserspiegellage von 447,58 m üNHN im Bemessungslastfall HQ100 erhalten wird. Südlich dieses Einlaufbauwerks ist eine Schutzline mit der gleichen Höhe anzuschließen, die entlang der Westseite der Erschließungsanlage und dann westlich abknickend bis auf eine Länge von 18 m entlang der südlichen Grenze des Geltungsbreiches verläuft.

Die festgesetzte Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser ist mit einem Mindestvolumen von 1.200 cbm bei einer Wasserspiegellage von 446,80 m üNHN auszuführen. Die Abgrabungstiefe darf nicht weniger als 445,70 m üNHN betragen. Auf der Westseite der im Planteil festgesetzten Artenschutzmaßnahme "CEF 1" ist hierzu eine Mauer mit einer Kronenhöhe von 447,37 m üNHN zu errichten. Zur Entleerung ist ein gedrosselter Ablauf in den Angerbach mit 30 l/sec. zulässig.

7.4 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

7.5 Gebäude sind bis 30 cm über Gelände hochwasserangepasst zu errichten, damit in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sind in hochwassersicherer Bauweise auszuführen (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Artenschutz

8.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Tötungsverbot

Entlang der Nord- , Süd- und Ostgrenze des Plangebietes ist während der gesamten Bauzeit ein überkletterungssicherer Reptilienzaun aufzustellen. Dessen Wirksamkeit ist regelmäßig durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

V 2 - Schädigungsverbot

Die mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen für den Artenschutz, Vermeidungsmaßnahme V 2 sind mit einer Mindestbreite von 0,5 m auszuführen. Sie sind als Magerrasen oder extensives Grünland anzulegen und 1 mal jährlich zu mähen, der Schnitt erfolgt frühestens Mitte September, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

V 3 - Schädigungsverbot

Die Straßenquerung der Möslstraße ist mit einem Durchlass mit einer Mindestbreite von 2,0 m auszubilden.

8.2 Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF 1 - Schädigungsverbot

Die im Planteil festgesetzte Fläche "CEF1" ist als vorgezogene Maßnahme mit einer Größe von min. 360 qm als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Der Anteil der Strauchpflanzungen darf 40 % der Gesamtfläche nicht überschreiten. Die übrigen Flächen sind als extensives artenreiches Grünland zu entwickeln und 1 mal jährlich zu mähen, der Schnitt erfolgt frühestens Mitte September mit Freischneider oder Balkenmäher und einer Schnitthöhe von min. 10 cm, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche sind Stein- und Totholzhaufen sowie Sandlinsen herzustellen.

CEF 2 - Schädigungsverbot

Die im Planteil festgesetzte Fläche ist als vorgezogene Maßnahme mit einer Größe von min. 100 qm als Eidechsenhabitat anzulegen.Dazu ist der Oberboden abzuschieben, eine artenreiche Wiesenmischung anzusäen und mit Totholzhaufen auszustatten.

8.3 Artenschutz - Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

FCS 1 - Schädigungsverbot

Entlang der Westseite der im Planteil festgesetzten Spielwiese ist innerhalb der im Plantei mit FCS 1 bezeichneten Fläche eine Stützmauer mit östlich angrenzendem 2,0 m breiten Altgrassaum anzulegen. Die Mauer muss auf der Ostseite mit Zwischenräumen ausgestattet sein, so dass sie als Habitat nutzbar ist.

FCS 2 - Renaturierung Holzergraben

Die festgesetzte Fläche "Uferzone Schilf-,Hochstaudenfluren" ist so zu gestalten, dass die Habitat-Anforderungen der Zauneidechse einschließlich Wandermöglichkeiten berücksichtigt werden.

FCS 3 - Habitatfläche Nord

Die im Panteil als "FCS 3" festgesetzte Fläche ist nach Abschluß der Baumaßnahmen in einer Größe von min. 60 qm als Zauneidechsenhabitat zu gestalten. Hierzu ist eine artenreiche Wiesenmischung einzusäen oder ein Magerrasen auszubilden. Die Fläche ist mit Totholzhaufen oder Stämmen auszustatten.

8.4 Artenschutz - Maßnahmen zur Überwachung

ökologische Baubegleitung

Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, welche die folgenden Aufgaben erfüllt:

- Kontrolle der Herstellung der Flächen und Zäune
- Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Zäune und Flächen während der Bauzeit
- Kontrollle der CEF- und FCS-Flächen nach Fertigstellung

Monitoring

1 Jahr sowie 5 Jahre nach Fertigstellung der Bebauung ist ein Erfolgsmonitoring durchzuführen, welches die Bestandssituation der Population und die Flächenpflege überwacht. Soweit erforderlich sind Anpassungen oder Verbesserungsmaßnahmen zu erarbeiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Maßnahmen zum Lärmschutz

9.1 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche auf den im Planteil gekennzeichneten Gebäudeseiten sind so auszubilden oder durch Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche, gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert GWWA,Tag = 59 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

9.2 Zur erforderlichen Belüftung sind bei nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den farbig markierten Gebäudefassaden schallgedämmte fensterunabhängige automatische Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern diese nicht über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden können.

9.3 Die Fahrwege zu den Tiefgaragen sind zu asphaltieren bzw. mit einem Pflasterbelag mit engem Fugenabstand zu versehen. Die Tiefgaragenzufahrten sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik eingehaust oder in den Gebäuden integriert auszuführen. Tore der Tiefgaragenzufahrten sowie etwaige Regenrinnen der Tiefgaragenzufahrten sind lärmarm nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

9.4 Eingehauste Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend (Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz) bis zu einer Länge von 10 Metern nach der Einfahrt auszukleiden.

10. Baugestaltung

10.1 Dächer:

Dachform: für Hauptgebäude gleichseitiges Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsrichtung des Baukörpers sowie begrüntes Flachdach, Pultdach und Walmdach. Für Nebengebäude und Garagen sind begrünte Flachdächer zulässig.

Dachneigung Hauptgebäude: beim Satteldach 18 - 32 Grad, beim Walmdach 7 - 18 Grad, bei Pultdächern 5 - 10 Grad.

Dachbegrünungen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 12 cm auszuführen.

Dachgauben, Dachterrassen, die über die gesamte Baukörperlänge durchlaufen sowie negative Dacheinschnitte sind zulässig.

10.2 Bei Einzelhäusern mit Satteldach sind bis zu 2 Quergiebel auf 1 Gebäudeseite zulässig. Dachneigung des Quergiebels: bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches.

Breite des Quergiebels an der Traufe gemessen: insgesamt max. 1/3 der Gebäudelänge einschließlich des Dachüberstandes.

10.3 Hausgruppen sind profilgleich auszuführen und einheitlich zu gestalten.

10.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts
Die Dächer der Hauptgebäude ab einer Größe von 50 qm sind zu einem Mindestanteil von 50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie auszustatten, dies gilt auch für begrünte Dächer. Für die Ermittlung des Mindestanteils sind Hausgruppen als gesamtes Bauwerk zu betrachten. Die Module dürfen dabei nur bei Kombination mit begrünten Flachdächern aufgeständert werden. Der notwendige Mindestanteil kann auch unter Hinzunahme entsprechend großer Balkonkraftwerke bzw. auf den Nebenanlagen nachgewiesen werden.

11. Einfriedungen

Die max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,20 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Alle Einfriedungen sind ohne Sockel mind. 0,1 m vom Boden abzusetzen. Mauern, Gabionen und andere geschlossene Einfriedungen als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Textliche Hinweise

1. Denkmale

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Versickerung / Niederschlagswasser

2.1 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

2.2 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann unter Zugrundelegung eines 50-jährigen Regenereignisses die Anforderungen nach DWA-A 102 einzuhalten.

2.3 Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

3. Hoch- / Grundwasser, Starkregenereignisse

3.1 Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

3.2 Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

4. Artenschutz

Es wird empfohlen, Gebäude ohne größere, stark reflektierende Glasflächen zu planen, um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren.

5. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bombenblindgänger befinden. Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist erforderlich.

6. Bodenbelastungen

Es liegen von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Bebauung vor, wenn beachtet wird, dass der Aushub durch eine fachkundige Stelle begleitet wird, damit die entsprechende Haufwerksbildung durchgeführt werden kann. Gleichzeitig sollte beachtet werden, wie in 1. Ergänzung Chemische Analyseergebnisse aufgeführt, dass eine Ausnahmegenehmigung beim WWA beantragt wird, um ggf. eine Herabstufung in eine niedere Z-Klasse zu erhalten.

7. LKW Verkehr

Die Möslstraße ist für LKW Durchgangsverkehr gesperrt.

8. Baumschutzverordnung

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

9. Freiflächengestaltungsplan

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen.

10. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Telekommunikationsunternehmen erforderlich.

11. Pflanzlisten

öffentliches Grün

Laubbäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto \`Trump\`	Italienische Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia tomentosa \`Brabant\`	Silber-Linde

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus Hybriden	Zier-Apfel
Pyrus calleryana	Zier-Birne

Vogelschutz- / -nährgehölzhecke, Bienenweide

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier rotundifolia	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus in Arten und Sorten	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Gew. Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus in Arten und Sorten	Kirsche
Ribes nigra	Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Privates Grün

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus Hybriden	Zier-Apfel
Prunus serrulataJap.	Blütenkirsche
Pyrus calleryana \`Chanticleer\`	Zier-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria \`Magnifica	Echte Mehlbeere

Obstbäume gem. Empfehlung Kreisfachberater, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Kletter trompete
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Geissblatt
Lonicera henryi	Geissblatt immergrün
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Schnittverträgliche Heckengehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Malus-Hybride „Evereste“	Zier-Apfel „Evereste“

Teil D Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss (Stadtrat)	22.07.2020
2.	Bekanntmachung zu 1. und 5. (Amtsblatt Nr. 30)	04.08.2020
3.	Billigung des Vorentwurfs (Stadtrat)	27.07.2020
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.08.2020 - 17.09.2020
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.08.2020 - 17.09.2020
6.	Behandlung der eingegangene Stellungnahmen aus 4. und 5., Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stadtrat)	....
7.	Bekanntmachung zu 6. und 9. (Amtsblatt Nr. ....)	....
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	....
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit	....
10.	Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Stadtrat)	....
11.	Benachrichtigung über das Ergebnis zu 8. und 9.	....
12.	Ausfertigungsvermerk Stadt Rosenheim, den	....

....
Andreas März
(Siegel) Oberbürgermeister

13. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. __ / ____) ....

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 198 "MÖSLSTRAßE MITTE"

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURFSVERFASSER

BEGS Architekten Ingenieure

BEGS GmbH
MARIENSTR. 3
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0
E-MAIL INFO@BEGS-GMBH.DE

16197 X:\01 Projekte\04 ProjekteStadtcad\16197 BP Möslstraße\Planung\BP Möslstrasse 2025.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 31.03.2026

NORD