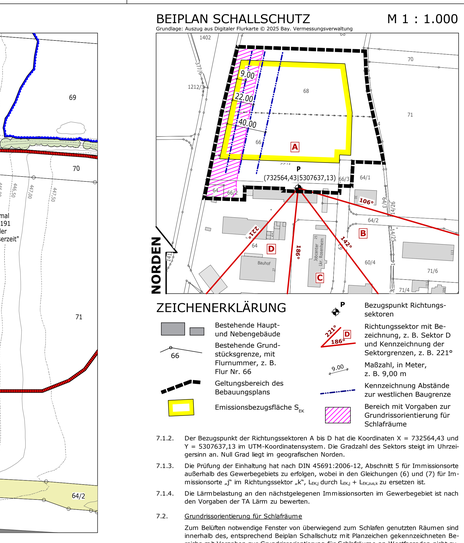
LAGEPLAN M 1 : 1.000



BEIPLAN SCHALLSCHUTZ M 1 : 1.000

Grundlage: Auszug aus Digitaler Flurkarte © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

ZEICHENERKLÄRUNG

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. Flur Nr. 66
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Emissionsbezugsfläche S_{EK}
- Bezugspunkt Richtungssektoren
- Richtungssektor mit Bezeichnung, z. B. Sektor D und Kennzeichnung der Sektorgrenzen, z. B. 221°
- Maßzahl, in Meter, z. B. 9,00 m
- Kennzeichnung Abstände zur westlichen Baugrenze
- Bereich mit Vorgaben zur Grundrissorientierung für Schlafräume

PRÄAMBEL

Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung:

- §§ 1, 1a und 2, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- Verordnung über die baulche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- §§ 9 und 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und durch Text, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen und durch Text sowie der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht. Der Beiplan Schallschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich vollumfänglich den überlagerten Teilbereich der 3. Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 30 „Molsträße Nord" (27.12.2006).

Hinweis: In den Entwurf des Bebauungsplans wurden die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Festsetzungen und Hinweise farbig markiert.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Lageplan)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans Nr. 210 "Gewerbegebiet Hanserfeld - Südwest"

2. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

GH_{max}458,00 — Höchster Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, als Obergrenze in Meter über Normalnull im städtischen Höhensystem (m ü. NN -städt. Höhensystem), z. B. 458,00 m ü. NN (im städtischen Höhensystem)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung. Die Abgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die zulässige Höhenentwicklung.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage der Gebäude

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

445,37 — Höhenbezugspunkt für OK.FFB.EG, in Meter über Normalnull im städtischen Höhensystem [m ü. NN -städt. Höhensystem], z. B. 445,37 m ü. NN (im städtischen Höhensystem)

5. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Ga/Ca — Umgrenzung von Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen / Carports

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gegenüber öffentlicher Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche: Straße

7. Festsetzungen zur Grünordnung und zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Grünfläche Zweckbestimmung: Abstand / Freibereiche zu Biotopstrukturen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung

Dominierender Baumbestand, zu erhalten, Lage angenähert

Bäume und Sträucher Bestand, zu erhalten, Lage angenähert

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (Lageplan)

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze, mit Flurnummer, z. B. Flur Nr. 66/2
- 66/2 — Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Erschließung geplant
- Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, zu pflanzen, Standortvorschlag
- Standort- und klimagerechte, heimische Bäume und Sträucher in Form von Heckenelementen, zu pflanzen, Standortvorschlag
- Laubgehölz-Hecke, zu pflanzen, Standortvorschlag
- Gehölzbestand, außerhalb Geltungsbereich
- Fließgewässer (Bäche, Graben etc.), Lage angenähert
- Bebauungsvorschlag
- 8,00 — Maßzahl, in Meter, z. B. 8,00 m
- A — Grün- / Freifläche, einschl. Bezeichnung, z. B. Fläche A
- 940 — Flächenangabe, in m², z. B. 940 m²
- Flächen für Bahnanlagen
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße außerhalb Geltungsbereich
- 442,0 / 446,50 — Höhenlinie Bestand, in Meter über Normalhöhe [m ü. NHN] z.B. 565,50 m ü. NHN DGM1 © 2024 Bay. Vermessungsverwaltung
- unterirdisches Leitungsnetz, Bestand
- 0447,37 — Schachtdeckel Bestand, mit Höhenangabe [m ü. NN im städt. Höhensystem], z.B. 447,37 m ü. NN
- Umgrenzung faktisches Überschwemmungsgebiet HQ100 Kennzeichnung © 2025 Stadt Rosenheim
- Geschützter Landschaftsbestandteil, Vorschlag / geplant nachrichtliche Übernahme FNP © 2026 Stadt Rosenheim
- Umgrenzung Biotopflächen nachrichtliche Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern: Stadt © 2024 LfU
- Umgrenzung von Bodendenkmalen nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern © 2024 BLfD

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN (Lageplan)

U — Umgrenzung faktisches Überschwemmungsgebiet HQ100 Kennzeichnung © 2025 Stadt Rosenheim

LB — Geschützter Landschaftsbestandteil, Vorschlag / geplant nachrichtliche Übernahme FNP © 2026 Stadt Rosenheim

B — Umgrenzung von Bodendenkmalen nachrichtliche Übernahme entspr. der Denkmalliste Bayern © 2024 BLfD

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet GE

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Planungsgebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ (vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO) wird für das Planungsgebiet mit GRZ 0,6 festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.2. Zulässige Höhenentwicklung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (höchster Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage über NN als Höchstmaß) wird planteilbezogen in Meter ü. NN im städtischen Höhensystem festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Höhenlage der Gebäude

3.1. Bauweise

Für das Planungsgebiet ist die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Hier sind Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

3.3. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss OK.FFB.EG muss mindestens 25 cm über dem Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel Bestand) entsprechend Planeintrag liegen.

4. Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Carports / Stellplätze

4.1. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen festgesetzter privater Grünflächen und festgesetzter Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Bewegliche Wertstoff- u. Abfallsammelbehälter sind innerhalb von baulichen Anlagen unterzubringen.

Freilagerflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen und der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4.2. Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr

Garagen und Carports sind nur innerhalb der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind allgemein auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen festgesetzter privater Grünflächen und festgesetzter Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. Öffentliche und private Verkehrsflächen

5.1. Private Verkehrsflächen: Innere Erschließung

Verkehrsflächen für die innere Erschließung sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie zum Beispiel Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Anlieferung und Abtransport, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern etc. sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, ausgenommen der entsprechend Planzeichen festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung: Abstand / Freibereiche zu Biotopstrukturen.

6. Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

6.1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der, in den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend Planzeichen festgesetzten Bereiche zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) lit. bb) BauGB

Hinweis:
Zu den nachfolgenden Festsetzungen ist der Beiplan Schallschutz maßgeblich.

7.1. Emissionskontingent

7.1.1. Im Planungsgebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) das festgesetzte Emissionskontingent $L_{EK,tag}$ einschließlich des Zusatzkontingents $L_{EK,zus}$ nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsbezugsfläche S_{EK} [m²]	Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] Tag	Nacht
12.439	61	46

Zusatzkontingent Tag / Nacht $L_{EK,zus}$ [dB(A)/m²] im Richtungssektor A	B	C	D
221° – 106°	106° – 142°	142° – 186°	186° – 221°
5 / 5	0 / 0	5 / 5	0 / 0

S_{EK}: entspr. Beiplan Schallschutz mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche

7.1.2. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A bis D hat die Koordinaten X = 732564,43 und Y = 5307637,13 im UTM-Koordinatensystem. Die Gradzahl des Sektors steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geographischen Norden.

7.1.3. Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 für Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets zu erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort „j" ein Richtungssektor „k", für das Maß „d" der Wert 2 zu ersetzen ist.

7.1.4. Die Lärmbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ist nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

7.2. Grundrissorientierung für Schlafräume

Zum Bellüften notwendige Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind innerhalb des jeweiligen, dem jeweiligen Schallschutz mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichs mit Vorgaben zur Grundrissorientierung für Schlafräume an Westfassaden nicht zulässig.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

a. der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten (Bereiche, in welchen der oben genannte Beurteilungspegel eingehalten wird) an einer Gebäudeseitenfassade (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält

oder

b. vor dem zu öffnenden Fenster bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebebauten für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen vorgesehen werden, welche die Einhaltung eines Innenpegels von L_{in} = 30 dB(A) sicherstellen

oder

c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Überwiegend zum Schlaf genutzten Räumen ist der Innenraumpegel von L_{in} = 30 dB(A) eingehalten werden.

7.3. Baulicher Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens das folgende Gesamt-Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109:2018-01, Teil 1, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ = 30 dB, erreichen:

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109	
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume	**40 dB**
Büroräume, Arbeitsräume o. ä.	**35 dB**

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume in Abhängigkeit vom Abstand zur westlichen Baugrenze	
Abstand von der westlichen Baugrenze	$R'_{w,ges}$ [dB]
0 m bis 9 m	**43**
> 9 bis 22 m	**42**
> 22 m bis 40 m	**41**
> 40 m	**40**

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen zur natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

8.1. Retentions-Grundzoden

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 70 % der Dachflächen der jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen mit bodenbedeckenden Pflanzen fachgerecht extensiv zu begrünen und als Retentionsdach (max. Wasserkapazität ≥ 45 Vol. %) auszubilden. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm vorzusehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut des Vegetationsspektrums Sedum - Moos - Kraut zu verwenden. Der Kräuteranteil muss dabei mindestens 50 % betragen.

Von der Dachbegrünung allgemein ausgenommen sind verglaste Flächen und notwendige technische Aufbauten. Diese dürfen einen Gesamtflächenanteil von max. 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind für Flächdächer nicht ausgenommen. Die Begrünung ist durch Aufständern der Anlagen sicherzustellen. Für Satteldächer sind Bereiche mit Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren von den Vorgaben zur Dachbegrünung ausgenommen.

9. Gestalterische Festsetzungen i. V. m. art. 81 BayBO

9.1. Dachform

Als Dachform sind Satteldach-, Pult-, Flachdach zulässig. Für Satteldächer und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5° und 15° zulässig. Auf der Ostseite zur Begrünung von Dächern gem. Ziff. C 8.1 wird verwiesen.

9.2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Bei Sattel- und Pultdächern sind Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in und an (d.h. bis max. 20 cm parallel über) der Dachfläche zu installieren. Eine Aufständerung der Anlagen ist nicht zulässig.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie aufgeständert bis zu einem festen Neigungswinkel von bis zu 20° zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind mind. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen. Auf die Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern gem. Ziff. C 8.1 wird verwiesen.

9.3. Fassadengestaltung

Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.

Die Fassaden sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.

9.4. Einfriedungen

Eine Einzäunung der Betriebsfläche einschließlich Übersteigschutz ist bis zu einer Höhe von 2,30 m über anstehendem Gelände zulässig. Eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere ist einzuhalten. Mauern und Sockelmauern sind allgemein unzulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen im Bereich der privaten Grünfläche entlang des Angerbachs sind allgemein unzulässig.

9.5. Werbeanlagen

Im Bereich der privaten Grünflächen und der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

9.6. Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen mit bituminösen Decken ist, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen, allgemein unzulässig. Stattdessen sind luftursteindurchlässige Pflasterarten, Pflastersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder ähnliche wasserdurchlässige und bevorzugt verdunstungsfähige Beläge, z. B. durch Rasenfuge, zu verwenden.

9.7. Kies- und Schottergärten

Das Anlegen von nicht begrünten Schotter-, Split- oder Kiesflächen als Ziergestaltung ist im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

10. Festsetzungen zur Grünordnung und zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1. Baumbestand

Bestehende, durch Planzeichen festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dürfen nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Ausfälle sind in entsprechender Qualität in gleicher Zahl fachgerecht zu ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Gehölze kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

10.2. Grünordnerische Entwicklung

Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaverträgliche Laubgehölze zulässig. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist lediglich vereinzelt zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von standort- und klimagerechten heimischen Laubgehölzen zulässig.

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Sorten mit Kugel- und Hängeformen sind nicht zulässig.

Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 0,5 Jahre nach jeweiliger Nutzungsaufnahme (vgl. Art 78 Abs. 2 BayBO) herzustellen.

10.3. Baumpflanzungen

Allgemein sind zur Durchgrünung des Quartiers je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standort- und klimagerechter Laub- oder Obstbaum fachgerecht anzupflanzen oder zu alten.

10.4. Vegetationstechnische Vorgaben

Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt:

Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
Obstbäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 – 14 cm
Sträucher:	verpflanzter Strauch, 3 – 8 Triebe, 100 - 150cm

Baumgruben müssen ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm bei einer Tiefe von mind. 80 cm aufweisen. Baumscheiben innerhalb befestigter Bereiche sind offen und mit einer Mindestfläche von 6,0 m² auszuführen.

10.5. Hecken

Für geschnittene und freiwachsende Hecken sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Korneliskirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

10.6. Private Grünfläche: Teilbereich A

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche: Abstand / Freibereiche zu Biotopstrukturen, Teilbereich A, mit einer Fläche von ca. 940 m² sind Heckenstrukturen und Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 30 % fachgerecht neu herzustellen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 282 m². Pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 standort- und klimagerechtes, heimisches Gehölz fachgerecht in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr., Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Heckenelemente sind als natumahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nahrgehölze zu verwenden. Eine entsprechende Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen (Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen). Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden und durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. In den ersten 3 Jahren sind weitere Schnitte zur Aushagerung zulässig.

Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind unzulässig.

10.7. Private Grünfläche: Teilbereich B

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten privaten Grünfläche: Abstand / Freibereiche zu Biotopstrukturen, Teilbereich B, mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 220 m ist je angefangene 15 fm ein standort- und klimagerechter, heimischer Solitärlaubbaum fachgerecht zu pflanzen.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden und durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maximal 2-schürige Mahd, erster Schnitt nach dem 15. Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (Sept. / Okt.) durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwenden. In den ersten 3 Jahren sind weitere Schnitte zur Aushagerung zulässig.

Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

10.8. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung, Teilbereich C

Hinweis: Kompensationsmaßnahme entspr. der artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Relevanzabschätzung (Fristerwalder Landschaftsarchitektur, Stand 11.06.2024)

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung, Teilbereich C mit einer Fläche von ca. 1.150 m² sind naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen und Sträucher mit einem Flächenanteil von mind. 40 % fachgerecht neu herzustellen. Das entspricht einer Pflanzfläche von circa 460 m². Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Gehölze pro 2 Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche, Pflanzung im Dreiecksverband, der Anteil der Sträucher beträgt mind. 80%, der Anteil der Bäume in der Qualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe 80 - 120 cm beträgt mind. 3 %.

Die Heckenelemente sind als natumahe freiwachsende Hecken zu entwickeln. Dabei sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei vornehmlich Vogelschutz- und -nahrgehölze zu verwenden. Eine entspr. Pflanzenauswahl ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Die Heckenelemente sind ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen (Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen). Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 5 bis 8 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden und durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Maximal 1-schürige Mahd im Herbst (Sept. / Okt.). Anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten. In den ersten 3 Jahren sind weitere Schnitte zur Aushagerung zulässig.

Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind unzulässig.

10.9. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung, Teilbereich D

Innerhalb der, entsprechend Planzeichen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Eingrünung, Teilbereich D sind über eine Länge von insgesamt mindestens 65 lfm und höchstens 85 lfm als freiwachsende oder geschnittene Heckenstrukturen fachgerecht neu herzustellen.

Pro 1 Lfm erforderlicher Heckenlänge sind mindestens 3 standort- und klimagerechte, heimische Gehölze fachgerecht in der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr., Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Korneliskirsche etc.

Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden und durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut als extensive blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu verwerten. In den ersten 3 Jahren sind weitere Schnitte zur Aushagerungsschnitte zulässig.

Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig. Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind unzulässig.

Die Errichtung von Regtellenbunkern ist zulässig.

10.10. Fassadenbegrünung

Geschlossene, fensterlose Wandflächen zu allen Seiten mit mehr als 10 lfm Wandfüllänge sind mit einem Flächenanteil von mind. 50 % fachgerecht zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Bei der Verwendung von Schling- oder Kletterpflanzen ist pro 2 lfm Wandfüllänge mind. eine Pflanze mit einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden.

Alternativ sind vor geschlossenen, öffnungsfreien Wandflächen je 15 lfm Wandfüllänge vor der Fassade zwei standortgerechte und klimaverträgliche, bevorzugt heimische Laubbäume zu pflanzen.

10.11. Dachbegrünung

Siehe Ziff. C 8.1 Retentions-Grundzoden

10.12. Gliederung von Stellplätzen

Zusammenhängende Stellplätze sind spätestens nach jedem 5. Stellplatz durch Pflanzung eines Baumes in der Qualität Hochstamm zu gliedern. Die Baumpflanzung hat zwischen den Stellplätzen zu erfolgen, die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 2,0 x 5,0 m aufweisen bei einer Tiefe von mind. 0,80 m. Diese Bäume können nicht auf die nach Ziff. C 10.3 geforderte Mindestanzahl angerechnet werden.

11. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

11.1. Reptilienschutzzaun

Zauneidechsen, die als "Irrläufer" in das Baufeld gelangen könnten, sind durch einen Überwanderungs- und schlupfsicheren Reptilienzaun entlang Bahnlinie zu schützen. Die zeitliche Einrichtung des Schutzzauns ist vor Baubeginn mit dem Umwelt- und Grünflächenamt Rosenheim abzustimmen. Vor dem Aufstellen des Schutzzaunes ist ein Vergrämungsschnitt durchzuführen. Zwischen dem Vergrämungsschnitt und dem Aufstellen des Reptilienzauns ist den Zauneidechsen die Möglichkeit zu geben, das Baufeld zu verlassen. Die Unterkante des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken. Die Funktion des Zaunes ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren.

Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern. Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen (1 Jahr vor Baubeginn) ist von einer Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dem Umwelt- und Grünflächenamt Rosenheim mitzuteilen und entsprechend zu dokumentieren.

11.2. Reptilienstruktur

Im Planungsgebiet sind im Übergang zur angrenzenden Bahnlinie insgesamt 4 Reptilienstrukturen fachgerecht anzulegen. Auf die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Zauneidechse (2020 LfU) wird verwiesen.