ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG
1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
1.2 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, der unterschiedlichen Bauweise sowie der unterschiedlichen Bauquartiere (WA 1 - WA 5)
1.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3.1 GR 325 zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß, z.B. GR 325 (m²)
3.2 GF 620 zulässige Geschossfläche -GF- als Höchstmaß, z.B. GF 620 (m²)
3.3 $GR_{19/4}$205 zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (siehe Festsetzungen durch Planzeichen 3.1) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, z.B. $GR_{19/4}$205
3.4 GRZ_{Summe}0,74 zulässige Grundflächenzahl - GRZ_{Summe} - gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß , z.B. GRZ_{Summe} 0,74
3.5 WH_H 7,10 zulässige Wandhöhe - WH_H- als Höchstmaß, z.B. WH_H7,10 (m)
3.6 WH_Z 9,0 Wandhöhe - WH_Z- zwingend zu errichten, hier WH_Z 9,0 m

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN,BAULINIEN
4.1 Baugrenze
4.2 Baulinie
4.3 E nur Einzelhäuser zulässig
4.4 D nur Doppelhäuser zulässig
4.5 g geschlossene Bauweise, siehe Ziffer I.3.4 der Festsetzungen durch Text

5. VERKEHRSFLÄCHEN
5.1 Straßenbegrenzungslinie
5.2 öffentliche Verkehrsfläche

6. GRÜNORDNUNG
6.1 Bäume zu erhalten
6.2 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen
6.3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen
6.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
6.5 Artenreiche Wildstrauchhecken zu pflanzen

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
7.1 L 1 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. L1
L1: mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 1904/8
L2: mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Rosenheim und der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG
L3: mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Rosenheim und der Stadtwerke Rosenheim GmbH & Co.KG
7.2 GF mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, hier GF
GF: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des WA 4 (Parzelle 5 und 6)
7.3 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze - St -
7.4 Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen - Ga -
7.5 TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen - TGa -
7.6 2,10 Maßlinie mit Maßangabe in Meter, z.B. 2,10 (m)
7.7 DN 20° zulässige Dachneigung - DN - als Höchstmaß, z.B. DN 20°
7.8 Firstrichtung, zwingend
7.9 LG - EG Luftgeschoss im Erdgeschoss, hier LG - EG, lichte Durchgangsbreite: mind. 3,50 m, verbindliche lichte Durchgangshöhe: 4,0 m
7.10 Kennzeichnung von Außenwändbereichen, an denen keine schutzbedürftigen Frei- und Außenwohnbereiche zulässig sind, siehe Festsetzung I.6.2
7.11 Kennzeichnung von Außenwänden, an denen keine für die Belüftung notwendige Außenöffnungen nächtlicher Aufenthaltsräume zulässig sind, siehe Festsetzung I.6.3:
EG + OG + DG/2.OG
nur DG/2.OG
7.12 M / R Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
M: Muldenversickerung
R: Rigolenversickerung
7.13 A / B Abgrenzung einer Teilfläche mit Regelungen zu unterschiedlichen Nutzungen, z.B. Teilfläche A
Teilfläche A: kein Kellergeschoss zulässig, EG nur als Garagengeschoss zulässig
Teilfläche B: nur Terrassen, Balkone und Wintergärten zulässig
7.14 WH_Z9,0 Stahl-Glas-Konstruktion, mit Angabe der zwingend zu errichtenden Wandhöhe gemäß Festsetzung I.2.2.2
7.15 "hängende" Wand, siehe Festsetzung I.6.5

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
1. Grundstücksgrenze
2. 1909/2 Flurnummer
3. Gebäude, vorhanden, mit Hausnummer
4. Gebäude, zu entfernen
5. OK_K448,15 Fixpunkt Kote Oberkante Kanaldeckel, Bestand, bezogen auf NN, z.B. OK 448,15 (m ü.NN)
6. Tiefgaragenrampe mit Ein- und Ausfahrt
7. Sichtfeld, 3 m x 30 m
8. (1) Nummerierung der Bauparzellen, z.B. 1
9. bestehende Hauptentsorgungs- und / oder Versorgungsleitungen, unterirdisch,
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" i.d.F.v. 11.09.1995, rechtsverbindlich seit 30.04.1996
11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" 1. Änderung, i.d.F.v. 10.10.2003, rechtsverbindlich seit 25.05.2004
12. Der gesamte räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem
13. Längenangaben und Höhenmaße in Metern
14. Füllschema der Nutzungsschablone: 1: Art der baulichen Nutzung 2: Bauweise 3: Dachneigung
15. Der Kartenausschnitt entspricht dem Datenstand des städtischen Katasters vom Oktober 2023
16. Höhenangaben im Höhenbezugssystem DHHN 2012

Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" 2. Teiländerung "Traminer Weg"

Rechtsgrundlagen:

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -
1.1.1 Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
1.1.2 Im WA 3 ist im EG innerhalb der gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7.13 gekennzeichneten Teilfläche A nur eine Nutzung als Garagengeschoss zulässig.
Im WA 3 sind innerhalb der gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7.13 gekennzeichneten Teilfläche B nur Terrassen, Balkone und Wintergärten zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 Grund- und Geschossflächen
2.1.1 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gilt das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 jeweils für das Baugrundstück, das durch die Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 1.2 bzw. Ziffer 1.3, abgegrenzt ist.
2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 3.1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 3.3 festgesetzten Grundfläche, jedoch insgesamt maximal bis zu der gemäß Festsetzungen durch Planzeichen Ziffer 3.4 festgesetzten Grundflächenzahl - GRZ_{Summe} - überschritten werden.
2.1. Das Garagengeschoss im WA 3 ist nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.
2.2 Wandhöhe / Höhenlage
2.2.1 Das zulässige Mindestmaß der Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens EG - OK - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m ü.NN folgendermaßen festgesetzt:
WA 1: 448,51 m ü.NN
WA 2: Bauparzelle 8: 448,40 m ü. NN / Bauparzelle 9: 448,45 m ü. NN, Bauparzelle 10: 448,35 m ü. NN,
WA 3: 448,40 m ü. NN
WA 4, WA 5: 448,30 m ü. NN
2.2.2 Bei geneigten Dächern gilt als Wandhöhe - WH_H - das Maß von der Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern darf die zulässige Wandhöhe um max. 0,5 m bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) überschritten werden.
2.2.3 Die zulässige Wandhöhe darf für die Anordnung von Solaranlagen auf Flachdächern um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Die zulässige Gesamtlänge für Balkone beträgt je Geschoss maximal 50 % der zugehörigen Gebäudeaußenwand.
3.3 Im WA 1 sind nur Doppelhäuser, im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.4 Für Bauparzelle 8 (WA 2) und Bauparzelle 7 (WA 3) wird i.V.m. Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 4.5, geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. GRÜNORDNUNG
4.1 Neupflanzung
4.1.1 Die Begrünungen und Bepflanzungen der Freiflächen und Entwässerungsmulden im Plangebiet sind gemäß der planlichen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen.
4.1.2 Von der Lage der im Plan festgesetzten Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern. Die Grundzüge der Planung dürfen dabei nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist bindend.
4.1.3 Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum nachzuweisen. Pro angefangene 700 qm Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter heimischer Großbaum zu pflanzen. Zur Eingrünung der Stellplatzflächen sind die zu pflanzenden Bäume vorranging auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder an den Rändern der Stellplatzflächen anzupflanzen.
4.1.4 Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität sowie die nach dem Pflanzgebot unter Punkt 6.2 und 6.3 zu pflanzenden Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.
4.1.5 Für die Pflanzung von Bäumen gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2". Hierbei ist eine Mindest-pflanzgrubengröße von 12 cbm einzuhalten.
4.1.6 Baumstandorte auf den Tiefgaragendecken sind statisch zu berücksichtigen und es ist eine Substratmindestdicke von 80 cm für die Baumquartiere zu gewährleisten. Sollte eine Überdeckung der Tiefgaragen in Teilbereichen diese Stärke unterschreiten, sind künstliche Überhöhungen der Baumstandorte zulässig.
4.1.7 Zur Erzielung eines einheitlichen Straßenbildes sind für die Straßenbegleitbäume entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich Bäume der Baumart Acer platanoides (Spitz-Ahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche) zu verwenden. Die Pflanzgröße und Pflanzqualität hat den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
4.2 Die nachfolgende Artenliste ist Bestandteil des Grünordnungsplans. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend die aufgeführten Arten zu verwenden. Zusätzlich zulässig sind ortüblich eingebürgerte Arten.
4.2.1 Artenliste

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chinesische Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus padus	Traubenkirsche	Alnus incana	Grau-Erle
salix caprea	Sal-Weide	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus colurna	Baumhasel	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Aesculus camea	Rotblühende Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	Pinus sylvestris	Waldkiefer
Obstbäume			

Sträucher und Hecken

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne	Amelanchier lamarkii	Kupferfelsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Linguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere	Rhamnus cathariticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos	Schneebeere	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ligustrum vulgare	Liguster

4.2.2 Güteanforderungen Gehölze
Als Bäume sind Hochstämme 3 x v. mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu verwenden. Für Obstbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu verwenden. Als Sträucher sind Gehölze der Größe 80 - 100 cm zu verwenden.
4.2.3 Bindung und Erhaltung
Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Ausgefallene Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderung zu entsprechen.
4.3 Artenreiche Wildstrauchhecken
4.3.1 Die artenreichen Wildstrauchhecken sind von einem regelmäßigen Pflegeschnitt ausgeschlossen.
4.4 Dachbegrünung
4.4.1 Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 18°sind mit bodendeckenden Pflanzen dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierbei sind mind. 75% der tatsächlichen Dachfläche zu begrünen. Energiegewinnungsmaßnahmen wie bspw. Photovoltaikanlagen können zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung vorgesehen werden, dürfen aber zu keiner Reduzierung des genannten Mindestanteils führen.
4.4.2 Bindung und Erhaltung
Die bestehende Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
4.4.3 Ausführung
Die Dachbegrünung ist mind. in einer Schichtstärke von 10 cm ohne Dachisolierung (ca. 100kg /qm im gesättigten Zustand) und bei Tiefgaragen-überdeckungen von 60 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen.
4.5 Entwässerungsmulden
4.5.1 Die vorgesehenen Entwässerungsmulden sind anteilig, mindestens 30% der Fläche, mit Gehölzen zu bepflanzen und die anteiligen Offenlandfläche/ Wiesenflächen sind mit einer für diesen Standort, der temporären Überstauung, geeigneter Saatgutmischung 7301 Sickerrasen Juliwa-Hesa zu begrünen. Die Rasentragschicht muss mind. 20 cm Mächtigkeit und eine Kf-Wert = 5 * 10-5 m/s aufweisen.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN
5.1 Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze - St - und Garagen - Ga - sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Flächen für Garagen (Ga) und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.3 Tiefgaragen sind innerhalb der Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
5.3.1 Im WA 3 ist innerhalb der gemäß Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7.13 gekennzeichneten Teilfläche A sowie innerhalb der Fläche des angrenzenden Zwischenbaus (Wandhöhe 7,10) kein Keller- oder Tiefgaragengeschoss zulässig.
5.4 Nebenanlagen nach §14 BauNVO einschließlich Belüftungs- und Lichtschächten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Tiefgaragenabgänge sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für TGa zulässig. Für Nebenanlagen nach §14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Wegen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind: Diesem Bereich flächenmäßig deutlich untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,30 m.
5.5 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.
5.6 Flächen für mobile Abfallsammelbehälter sind in die Baukörper zu integrieren oder dreiseitig mit Heckenpflanzungen einzugrünen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ
6.1 Die Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung auf den Bauparzellen Nr. 4 (WA 5), 5 /WA 4), 6 (WA 4), 8 (WA 2) und 9 (WA 2) ist erst dann zulässig, wenn der auf Bauparzelle 7 (WA 3) entlang der Baulinien parallel zur Pürstlingstraße festgesetzte Gebäuderiegel im geschlossenen Rohbau mit Fenstern, Türen und mit der festgesetzten absoluten Höhe gemäß Festsetzung durch Planzeichen 3.6 i.V.m. Festsetzung durch Planzeichen 7.15 und Festsetzung durch Text I.6.5 vollständig errichtet ist.
6.2 Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, Balkone, Dachterrassen, sind im Anschluss an die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 7.10, gekennzeichneten Außenwände nicht zulässig
6.3 Lärmabgewandte Grundrissorientierung
Im Bereich der gemäß Festsetzungen durch Planzeichen, Ziffer 7.11, gekennzeichneten Außenwände sind keine zum Öffnen eingerichtete Außenbauteile, wie z.B. Fenster, Türen, von im Sinne der DIN 4109:2016-07 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig.
Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fenster-unabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei völlig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.
6.4 Die Süd-, West- und Nordfassade des gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.13 (Teilfläche A) festgesetzten Garagengeschoss sind dem diesbezüglichen Stand der Technik entsprechend vollständig geschlossen, fugendicht und witterungsbeständig auszubilden.
6.5 Im Bereich des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.9 ist eine "hängende" Wand gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.15 zu errichten. Diese ist vollständig geschlossen, fugendicht und witterungsbeständig auszuführen.
6.6 Die Fahrgassen der oberirdischen Stellplätze, die Fahrgassen und Zu- und Abfahrten des Garagengeschosses in Bauparzelle 7 sowie die Fahrbahnoberfläche der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragenrampen sind asphaltiert oder mit einer schalltechnisch mindestens gleichwertigen Oberfläche auszuführen. Die Stellflächen selbst sind von dieser Anforderung unberührt.
6.7 Die Tiefgaragenrampen sind vollständig eingehaust zu errichten. Diese Einhausungen sind nach dem diesbezüglichen Stand der Technik fugendicht, witterungsbeständig und innenseitig schallabsorbierend (aw ≥ 0,6) auszuführen. Die Garagentore sowie die Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind so zu errichten, dass keine impulshaltigen Geräusche bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentores entstehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. FASSADEN- UND BAUGESTALTUNG
1.1 Es sind nur Sattel- und Walmdächer, flach geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten.
1.2 Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN UND FREILEITUNGEN
2.1 Einfriedungen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
2.2 Zum Schutz und für die Abgrenzung privater Wohngärten untereinander sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Hinterpflanzung zulässig.
2.3 Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Sockel nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsäuger durchlässigen Bodenabstand von mind. 12 cm zu errichten.
2.4 Einfriedungen im Bereich der Grundstücks-, Stellplatz- oder Garagen- oder Tiefgaragenzufahrten sind nicht zulässig.
2.5 Sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.

3. WASSERWIRTSCHAFT
3.1 Flächenbefestigung:
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Hof-, Lager-, Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialen befestigt werden, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
3.2 Regelung des Wasserabflusses
3.2.1 Die einzubauenden Rigolen sind mit einem Gesamtspeicherkoeffizient von mindestens 90% herzustellen. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in die Rigole ist ein Wartungs- und Absetzschacht herzustellen.
3.2.2 Die Sohle der Rigole ist mit einem Lehmschlag oder einem vergleichbar undurchlässigem Material mit einem mind. kf-Wert = 1 * 10-9 m/s zum anstehenden Boden abzudichten. Die Abdichtung muss in der horizontalen Ebene allseitig einen Überstand von 1,0 m zum Rigolenkörper aufweisen.
3.2.3 Der horizontale Sickerweg im Bereich der Rigolen ist durch Bodenaustauschmaßnahmen mit gut sickerfähigem Material, kf-Wert = 1,5 * 10-4 m/s, herzustellen, sodass die gut sickerfähigen Bereiche des gewachsenen Bodens hydraulisch verbunden werden.
3.2.4 Die Sickermulden sind mit einer mindestens 20 cm starken Oberbodenschicht, pH-Wert 6-8, Humusgehalt 1% bis 3%, Tongehalt unter 10%, kf-Wert = 5 * 10-5 m/s, anzudecken und zu begrünen. Im Bereich der Entwässerungsmulden sind Bodenaustauschmaßnahmen mit gut sickerfähigem Material, kf-Wert = 1,5 * 10-4 m/s, durchzuführen, so dass die gut sickerfähigen Bereiche des gewachsenen Bodens hydraulisch verbunden werden.
3.2.5 Wenn die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien und einer Größe von < 50 m², sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
3.3 Bauvorsorge
3.3.1 Lichtgräben zur Belichtung von Kellerfenstern anstelle von Kellerlichtschächten sind nicht zulässig.
3.3.2 Alle geplanten Untergeschosse sind gegen eindringendes Grundwasser zu sichern und wasserundurchlässig auszuführen. Kelleröffnungen, wie z.B. Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Wanddurchleitungen etc. sind wasserdicht auszuführen oder mindestens 25 cm über der Geländeoberkante anzuordnen.
3.3.3 Die Unterkante der Bodenplatte aller Gebäudeteile, wie z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen, darf 444,40 m ü.NN nicht unterschreiten.
3.3.4 Eine ausreichende Auftriebssicherheit der geplanten Gebäude sowie der einzelnen Gebäudeteile gegenüber den hohen Grundwasserständen muss in allen Bauzuständen sichergestellt werden.
3.3.5 Tiefgaragenzufahrten sind mittels einer Schwelle von 20 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche so zu gestalten, dass Überflutungen von angrenzenden Verkehrsfläche nicht eindringen können.

III. Inkrafttreten
1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" i.d.F.v. 11.09.1995, rechtsverbindlich seit 30.04.1996 sowie den Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße", 1. Änderung, i.d.F.v. 10.10.2003, rechtsverbindlich seit 25.05.2004

IV. Hinweise durch Text
1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Der Grundschutz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Stadt Rosenheim gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber, Grundstückseigner und Planer eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO sowie Abschnitt II 3.2 Nr.32 -Brandschutz der "Planungshilfen für die Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, in der jeweils geltenden Fassung wird verwiesen.
Feuerwehrzufahrten und - zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

3. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB sowie die Beachtung der DIN 19731:1998-05 und DIN 18915:2018-06 (Anforderungen an den Ausbau, die Trennung, die Zwischenlagerung und die Wiederaufbringung des Bodens) wird hingewiesen.

4. Wasserhaushalt
4.1 Wassersensibler Bereich
Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Nutzungen können zeitweise beeinträchtigt werden durch:
- Hoch anstehendes Grundwasser,
- hoch bis extrem hoch anstehendes Oberflächenwasser
Eine hochwasserangepasste Bauweise, ggf. mit Ergänzung durch mobile Hochwasserschutzelemente, wird dringend empfohlen.
4.2 Hochwassergefahrenflächen HQ extrem
Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwassergefahrenbereich für ein Überschwemmungsgebiet HQ extrem.
4.3 Auf folgende Gutachten wird hingewiesen:
- Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben Rosenheim, Traminer Weg, AZ 14-11-01, Stand 18.11.2014, Dipl.Geol. F. Ohin GmbH, Büro für Baugrunderkundung, Rohrdorf
- Hydrogeologisches Gutachten, Grundwassermodellierung, Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße/Niederschlesienstraße" - Teiländerung Traminer Weg, Stadt Rosenheim, Vorabzug, Bericht vom 19.08.2021, Projekt-Nr. 16043-02, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
- Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung, Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße/Niederschlesienstraße" - 2.Teiländerung Traminer Weg, Stadt Rosenheim, Stand 19.01.2022, Projekt-Nr. 16043-02, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf
Die Stadtentwässerung Rosenheim zeigt durch eine im Jahre 2023 durchgeführte Simulation mit einem 100-jährlichen Regenereignis auf, dass das Plangebiet teilweise überschwemmt ist. Diese zeigt auch, dass sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen für den Bestand ergeben. Aufgrund der ohnehin bestehenden Hochwasserrisiken durch die Lage in einem wassersensiblen Bereich als auch im HQextrem wird insgesamt seitens der Stadtentwässerung Rosenheim eine hochwasserangepasste Bauweise ggf. mit Ergänzung durch mobile Hochwasserschutzelemente empfohlen.
4.4 Starkregenereignisse
Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufige und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straße und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mind. 25 cm über der Straßenoberkante bzw. über Gelände zu errichten.
Auf die Broschüre des BBK "Empfehlungen bei Sturzfluten" wird hingewiesen.
Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums "Objektschutz und bauliche Vorsorge", Stand Dezember 2018, wird hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
4.5 Grundwasser
Die Flurabstände des Grundwassers liegen in den Wasserbeobachtungen der Baugrunduntersuchung zwischen 1,85 m und 2,40 m unter Geländeoberkante. Teilweise ist das Grundwasser unter den Aueablagerungen eingespannt und steigt nach dem Anbohren an. Der Grundwasserspiegel stellt sich im Mittel auf 1,70 m unter Bezugshöhe ein. Die Geländeoberkante des Baugebietes liegt etwa zwischen 448,15 m ü. NN (Bereich Oberschlesienstraße) und 448,31 m ü.NN (Bereich Pürstlingstraße).
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude (Bauwasserhaltung) sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen.
4.6 Regenwasser
Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der entsprechenden Gutachten zu versickern. Zur Zulassung der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan gemäß den Anforderungen der Entwässerungssatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung bei der Stadt Rosenheim zur Zustimmung einzureichen.
4.7 Haus- und Betriebsabwässer
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
4.8 Wasserversorgung
Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

5. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

6. Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gem. Art. 1 DSchG hingewiesen.

7. Kampfmittel:
Aufgrund von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges in Bereich von Bahnanlagen kann ein Vorkommen von verbliebenen Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Bauherren sind angehalten, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. 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. Bei Vorliegen entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weitere Untersuchungen und Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständigen nach § 20 SprengG erforderlich. 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*

Altlasten / Bodenbelastungen
Auf den Abfalltechnischen Bericht für den Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" - 2. Teiländerung, 07.11.2022, Altlasten & Abfall Consulting G. Seybold, München, wird hingewiesen.
Nach den Untersuchungsergebnissen liegt in den untersuchten Teilbereichen Bodenmaterial der Einbauklassen Z 1.1 und Z 1.2 vor. das Z 1.1- Material kann i.d.R. als Geländeausgleich und -modellierung verwendet werden. Das Z 1.2-Material kann nicht weiter verwendet werden. In Teilbereichen (Gewächshaus) wurde auch Bodenmaterial der Einbauklasse Z 2 vorgefunden. Das belastete Bodenmaterial sollte in Haufwerken gelagert werden und gemäß LAGA PN 98 mischbeprobt und nach Vorlage der Analysenergebnisse einer geregelten Verwertung/Entsorgung zugeführt werden. Eine saubere Materialtrennung ist zu gewährleisten. Die fachtechnische Begleitung des Boden- und Baugrubenaushubs ist durch eine nach § 18 BBodSchG qualifizierte Untersuchungsstelle oder einen Sachverständigen durchzuführen. Der Bodenaushub ist beim Ordnungsamt / der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Es ist ein entsprechender Nachweis über die Wiederverwendung von Z 1.1 bzw. die fachgerechte Entsorgung von Z 2 Material zu erbringen.
In den Wasserproben wurden keine Stufenwertüberschreitungen nachgewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass das gesammelte Niederschlagswasser nur in nachweislich nicht belasteten Bereichen versickert werden darf.

8. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt.
In der Folge des Planvorhabens werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
Fällungen und Rodungen
Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gemäß § 39 BNatschG, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen.
Zur Vermeidung von Lichtsmog und zum Schutz fliegender nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung nur energieeffiziente Leuchtmittel / Lichtgehäuse mit geringer Abstrahlung zu verwenden. Aus Gründen des Artenschutzes ist die Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und in der Lichtstärke ab 23 Uhr zu dimmen.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Glasflächen so zu gestalten oder durch Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Im Zuge der baurechtlichen Genehmigung ist hierüber ein Nachweis zu erbringen und dem Umwelt- und Grünflächenamt zur Prüfung vorzulegen. Freistehende Glaswände und transparenten Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter Glas sind zwangsläufig mattiert oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.
Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in den Veröffentlichungen „Glasflächen und Vogelschutz", LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann sowie „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben- Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas, LAG VSW, Beschluss 21/01 (2021), die von der Seite www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm heruntergeladen werden kann.

9. Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Im Zusammenhang mit der energetischen Qualität der Gebäude wird für den Heizwärmebedarf ein maximaler Wert von 25 kWh/m²a empfohlen. Der Einsatz von nachwachsenden bzw. solchen Baumaterialien, zu deren Produktion lediglich ein geringer Energieeinsatz erforderlich ist, wird ebenfalls empfohlen. Auf die Bestimmungen des GEG wird hingewiesen.

10. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
Für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.1 und 7.2 wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen nicht überbaut werden dürfen und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden dürfen. Der Berechtigte kann eine entschädigungslose Entfernung veranlassen. Der Grundstückseigentümer hat alles zu unterlassen, was den Bestand oder den Betrieb der Ver- oder Entsorgungsanlagen gefährden oder beeinträchtigen könnte.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.9 keine Einbauten, Fundamente o. ä. erfolgen dürfen. An der Westseite ist aus Gründen des Schallschutzes eine sog. "hängende" Wand zu errichten, welche keine Fundamente aufweisen darf. Die Fundamente der nördlich und südlich des Luftgeschosses anschließenden Bauteile müssen tiefer als die unterhalb des Luftgeschosses gemäß Festsetzung durch Planzeichen 7.1 verlaufenden Ver- und Entsorgungs leitungen gegründet werden. Die entsprechenden Baupläne sind vorab mit dem Tiefbauamt der Stadt Rosenheim sowie den Stadtwerken Rosenheim GmbH & Co.KG abzustimmen.

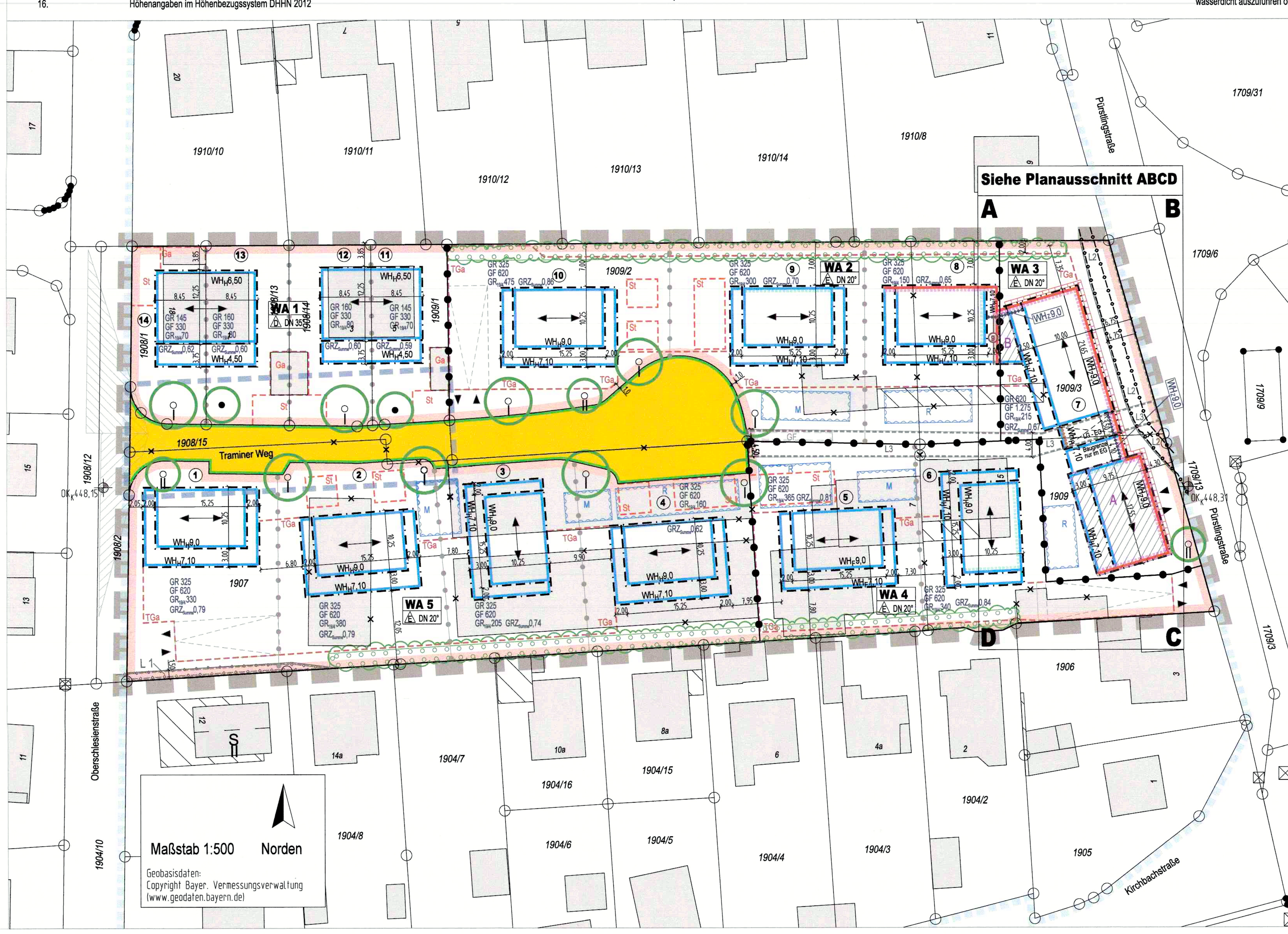
11. Verkehr und Verkehrslärm / Immissionsschutz
Auf die verkehrliche Stellungnahme zur Bewertung zweier möglicher Anbindungen des geplanten Wohngebietes Traminer Weg im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 107-2 Traminer Weg, Entwurfsfassung vom 12.10.2021, Ingenieurbüro INGEVOST, Planegg sowie die Stellungnahme zum Parkverkehr im Bereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 vom 23.11.2023, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, wird hingewiesen.
Auf das Immissionsschutztechnische Gutachten, Schallimmissionsschutz, 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" der Stadt Rosenheim für den Bereich "Traminer Weg", Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm, Projekt-Nr. RO-3767-02 / 3767-02_E02, 12.10.2023, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, wird hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Luftschalldämmungen der Umfassungswände von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7 der zum Zeitpunkt des Bauantrags bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 -1 zu erfüllen.

12. Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Rosenheim zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

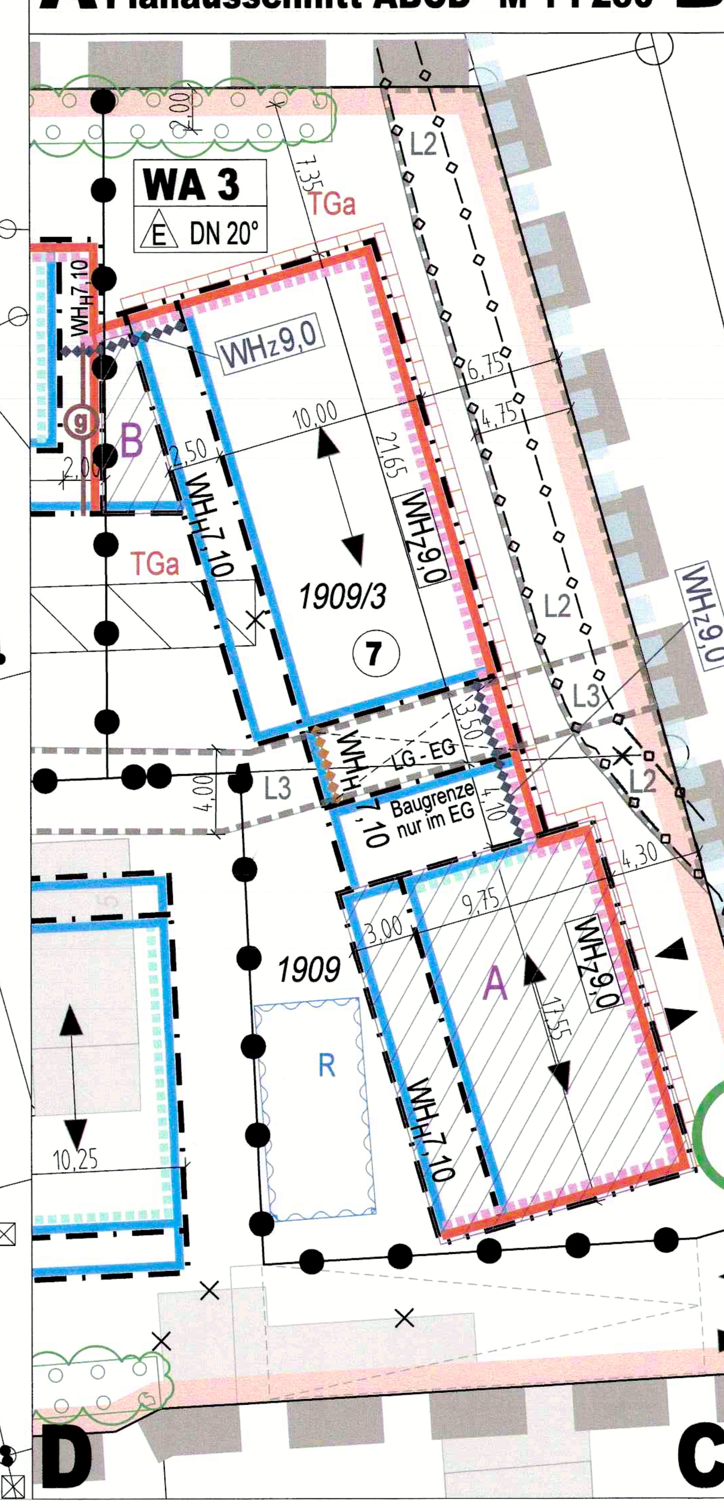
13. Baumschutz
Auf die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der R SBB - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen - Ausgabe 2023 vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.

14. Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

15. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar im nahen Umfeld des Plangebietes Richtfunktrassen der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG verlaufen.



A Planausschnitt ABCD M 1 : 250 B



VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss (Stadtrat)	23.07.2014
2.	Billigung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Stadtrat)	16.12.2015
3.	Bekanntmachung zu 1., 2. und 4. (Amtsblatt Nr.1/2016)	
4.	Frühzeitige Beteiligung der der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung einschl. Einstellung von Unterlagen auf der Homepage der Stadt Rosenheim + Aushang	25.01.2016
5.	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Billigung des städtebaulichen Konzeptes (Stadtrat)	24.07.2019
6.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stadtrat)	13.03.2024
7.	Öffentliche Auslegung	01.05. - 16.06.2024
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.04. - 16.06.2024
9.	Bekanntmachung zu 6. und 7. (Amtsblatt Nr. 10 / 2024)	23.04.2024
10.	Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss (Stadtrat)	22.10.2025
11.	Benachrichtigung über das Ergebnis zu 10.	11.11.2025
12.	Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 25 /2025)	18.11.2025

Ausfertigung
Stadt Rosenheim, den 10.11.2025

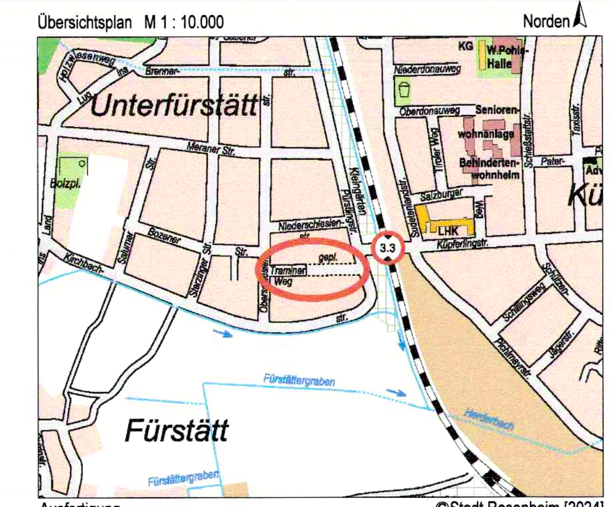
Siegel: BAYERN STADT ROSENHEIM

A. März
Andreas März
Oberbürgermeister

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 107 "Oberschlesienstraße / Niederschlesienstraße" 2. Teiländerung "Traminer Weg"

Übersichtsplan M 1 : 10.000 Norden



Ausfertigung ©Stadt Rosenheim [2024]
Keine kommerzielle Nutzung ohne ausdrückliche Genehmigung

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
Leitung: Herbert Hoch
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 3651641
Fax: 08031 / 3652047
E-Mail: stadtplanung@rosenheim.de

Hoch

Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Feirer-Kornprobst

Grünordnung: Felix Finsterwalder
Garten- und Landschaftsarchitektur
Küpferlingstraße 20
83022 Rosenheim

Finsterwalder

Planfassung vom 17.09.2025