



PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO); i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO); i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. I S. 176); Planzeitenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 12 und 13 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes v. 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes v. 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 v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG); i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung v. 04.06.2024 (GVBl. S. 98).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Behördenwirtschaftsvertrages
5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Wohnungsproduktion
2. Gartenbaubetriebe
3. TANKstellen

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
1.1. Maximale Grundflächenzahl: 0,55. Durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
1.2. Maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse.
1.3. Maximale zulässige Wandhöhe.
1.4. Eingangsüberdachung
1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.6. Straßengrenzungslinie
1.7. Straßenverkehrsflächen
1.8. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
1.9. Verkürzung der Abstandsflächen
1.10. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt Garagengeschoss/Tiefgarage (unbeschrankt)
Spielplatz
Grünordnung und Freiflächen
Pflanzgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2c BauGB

III. Bauweise
Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO.
Die Länge des Gebäudes A darf über 50m betragen.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen
1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien.
2. Garagengeschosse und Tiefgaragen sind auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Zu pflanzende Bäume
4. Baumfällung
5. Sonstige Festsetzungen
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
7. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen
8. Abbruch des Bestandsgebäudes
9. Vorhandene Gebäude
10. Grundstücksgrenzen
11. Flurnummern
12. Rampe Garagengeschoss/Tiefgarage
13. Markierung des Gebäudes A
14. Markierung des Gebäudes B
15. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe

VIII. Grünordnung
1. Art und Qualität der in der Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume:
AC - Acer campestre 'Elsrik', Kegel-Feldahorn, H. 3xv. SLU 14-16 cm
2. Die Pflanzflächen (Pflanzgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2c BauGB) sind mit mindestens 5 Stk. Sollästen, Kleinstämmen, Bodendecken, Bodendecker-Rosen oder Stauden aus folgender Pflanzenliste fachgerecht zu besetzen:
2.1. Wahlliste Sollästräucher, Sol. 3xv. 100-125 cm
Hamamelis virginiana, Virginische Zaubernuss
Kolkwitzia amabilis, Kolkwitzie
Philadelphus coronarius, Europäischer Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa 'Abbotswood', Fingerstrauch
Spiraea arguta, Braut-Spiraea
Syringa vulgaris, Frieder
Weigela 'Eva Rathke', Weigela

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.09.2022, im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, bestehend aus:
1. Dachaufsicht und Ebenen-Darstellung/Nutzungsverteilung
2. Schnitte/Höhenentwicklungen
3. Berechnungen
3.1. GRZ
3.2. Stellplatzberechnung

E. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

VERFAHRENSSVERMERKE

1. Einleitungsbeschluss, Aufstellungsbeschluss, Billigung und Freigabe des Vorentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange 28.04.2021 (Stadtrat)

2. Bekanntmachung zu 1. und 3. (Amtsblatt Nr. 52) 26.10.2021

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 03.11.-15.12.2021

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.11.2021

5. Behandlung der Stellungnahmen aus Nr. 3 und 4, Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 21.12.2022

6. Bekanntmachung zu 5. und 7. (Amtsblatt Nr. 02) 17.01.2023

7. Beteiligung der Öffentlichkeit 25.01.-01.03.2023

8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.01.2023

9. Behandlung der Stellungnahmen aus Nr. 7. und 8., Satzungsbeschluss 28.05.2025

10. Auffertung 02.06.2025 (Andreas März Oberbaumeister) Siegel:

11. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 9.

12. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit
Amtsblatt Nr. 14 (01.04.2025)

Stadt Rosenheim

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 202 "KÜPFERLINGSTRASSE 42/44/46 HUBERTUSSTRASSE 29/31" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Übersichtsplan

Norden

Maßstab 1:10000

AUSFERTIGUNG

M = 1 : 5 0 0

0 5 10 15 20 25

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF
ROSENHEIM, DEN 24.03.2025
STADTBAUMIT / STADTPLANUNG

SCHONFELDSTRASSE 17
83032 ROSENHEIM
Tel.: 08032/9003171-0 Fax: 08032/9174-28
info@schleburg.de
www.schleburg.de

i.A. Herbert Hoch