



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Sondergebiet Land- und Forstwirtschaft



Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GR 500 Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 500m²

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVVO)

WH zulässige Wandhöhe in Metern als Höchstmaß

FH zulässige Firsthöhe in Metern als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünordnung und Freiflächen

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten Hinterlieger zu belastende Fläche

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

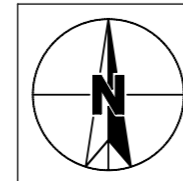
bestehende Leitungen und Kanäle evtl. nicht lageregenau

bestehende 20-kV-Freileitung mit Bauverschänkungszone, hier 2 x 8,0 m

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurnummer

Maßkette mit Maßzahl in Metern



M.: 1:500

Bebauungsplan Nr. 190 "Feuerwehrhaus Happinger Straße"

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. 3834); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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), zuletzt geändert durch §1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- 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. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) 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), zul. geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S.98).

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Das sonstige Sondergebiet (SO) nach § 11 BauVVO hat die Zweckbestimmung Land- und Forstwirtschaft. Zulässig sind land- und / oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und die dieser Nutzung dienenden Anlagen.
- 1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind die Errichtung eines Feuerwehrhauses und die dieser Nutzung dienenden Anlagen zulässig.
 - 2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung ist den Eintragungen in den Baubüchern zu entnehmen. Die Einheit der Flächenangabe ist Quadratmeter.
 - 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauVVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal das Doppelte überschritten werden.
 - 3 Höhe baulicher Anlagen
 - 3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe ist den Eintragungen in den Baubüchern zu entnehmen. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum Scheitelpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite, bei Pultdächern auch an der Firstseite) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern).
 - 3.2 Die zulässige Firsthöhe ist den Eintragungen in den Baubüchern zu entnehmen. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
 - 3.3 Als Bezugspunkt wird der im Plangebiet befindliche Kanaldeckel mit 449,82 m über NN festgesetzt. Das Gelände kann bis zu 30 cm unterhalb dieses Bezugspunktes, im Bereich von Gebäuden bis zur Höhe des Bezugspunktes aufgeschüttet werden.
 - 4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außenanlagen der Hauptnutzung (keine Gebäude) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
 - 5 Dienstbarkeiten
 - 5.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des dahinterliegenden Sondergebiets sowie zugunsten der Stadt Rosenheim als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zu sichern.
 - 6 Grünordnung und Freiflächen
 - 6.1 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind soweit mit der Nutzung vereinbar Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen, Garagenstellflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rosenfugen vorzusehen.
 - 6.2 Die Nutzung der festgesetzten Grünflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 6.3 Die Befpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bäumen und Sträuchern aus den nachfolgenden Pflanzlisten und unter Beachtung der nachfolgenden Pflanzregeln sowie Güteanforderungen durchzuführen.
 - 6.3.1 Pflanzliste Baumarten - Laubbäume II./III. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Corpinus betulus	Hainbuche
Crotaegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sul-Weide

Pflanzliste Sträucherarten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blau-Heidekraut
Corylus avellana	Hasel
Crotaegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Hecht-Rose
Rosa glauca	Überchen-Weide
Salix aurita	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	

- 6.3.3 Die Mindestanforderung an die Bäume ist ein Heister von 250 - 300 cm. Diese sind mit einer Dichte von 1 Stück je 100 m² zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum II. Ordnung je 200 m².
- 6.3.4 Als Sträucher sind Gehölze der Größe von mindestens 100-150 cm mit 3 Trieben zu verwenden und in einer Dichte von 1 Stück je 2,5 m² zu pflanzen.
- 6.3.5 Hecken sind aus heimischen Wildsträuchern mit 1,5 Sträuchern je laufenden Meter herzustellen. Ein Herkunftsnahe ist zwingend zu erbringen.
- 6.3.6 Als Obstbäume sind Hochstämme verschiedener Sorten mit einem Kronenansatz bei mindestens 2 m und einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu verwenden und in einem Quadratmeter mit ca. 10 m Abstand zu pflanzen.
- 6.3.7 Die Ortsrandeingrünung ist mit einem Anteil von 15 % aus Laubbäumen und einem Anteil von 85 % aus Sträuchern auszuführen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
 - 1.1 Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 2 Werbeanlagen
 - 2.1 Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3 Einfriedungen
 - 3.1 Einfriedungen sind unzulässig.
- 4 Zufahrtsbreiten und Sichtdreiecke
 - 4.1 Ein- und Ausfahrten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt auf eine Breite von 15 Metern zu begrenzen. An Ausfahrtsbereichen sind Sichtdreiecke freizuhalten und in der Planzeichnung zur Baugenehmigung nachzuweisen.
- 5 Anlagen zur Energiegewinnung
 - 5.1 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind nur als unselbstständige Anlagen auf Dächern zulässig. Auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen.

Wasserwirtschaft

- 1 Niederschlagswasser
 - 1.1 Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dabei ist eine breittflächige Versickerung über eine beliebte Bodenzone anzustreben. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW vom 17.12.2008) sind zu beachten.
- IV Inkrafttreten
 - 2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- V Hinweise und Ortsrecht
 - 1 Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsoltzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.
 - 2 Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.
 - 3 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
 - 4 Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können hier Nutzungen beeinträchtigt werden.
 - 5 Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken sowie zu wild abfließendem Wasser führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Auf die Hochwasserschutzlinie des Bundesministeriums, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen.
 - 6 Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (Stadttrat) 27.02.2019
2. Bekanntmachung zu 1. und 5. (Amtsblatt Nr. 14 / 2019) 12.06.2019
3. Billigung des Vorentwurfs (Stadttrat) 05.06.2019
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 24.06.2019 - 29.07.2019
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 24.06.2019 - 29.07.2019

7

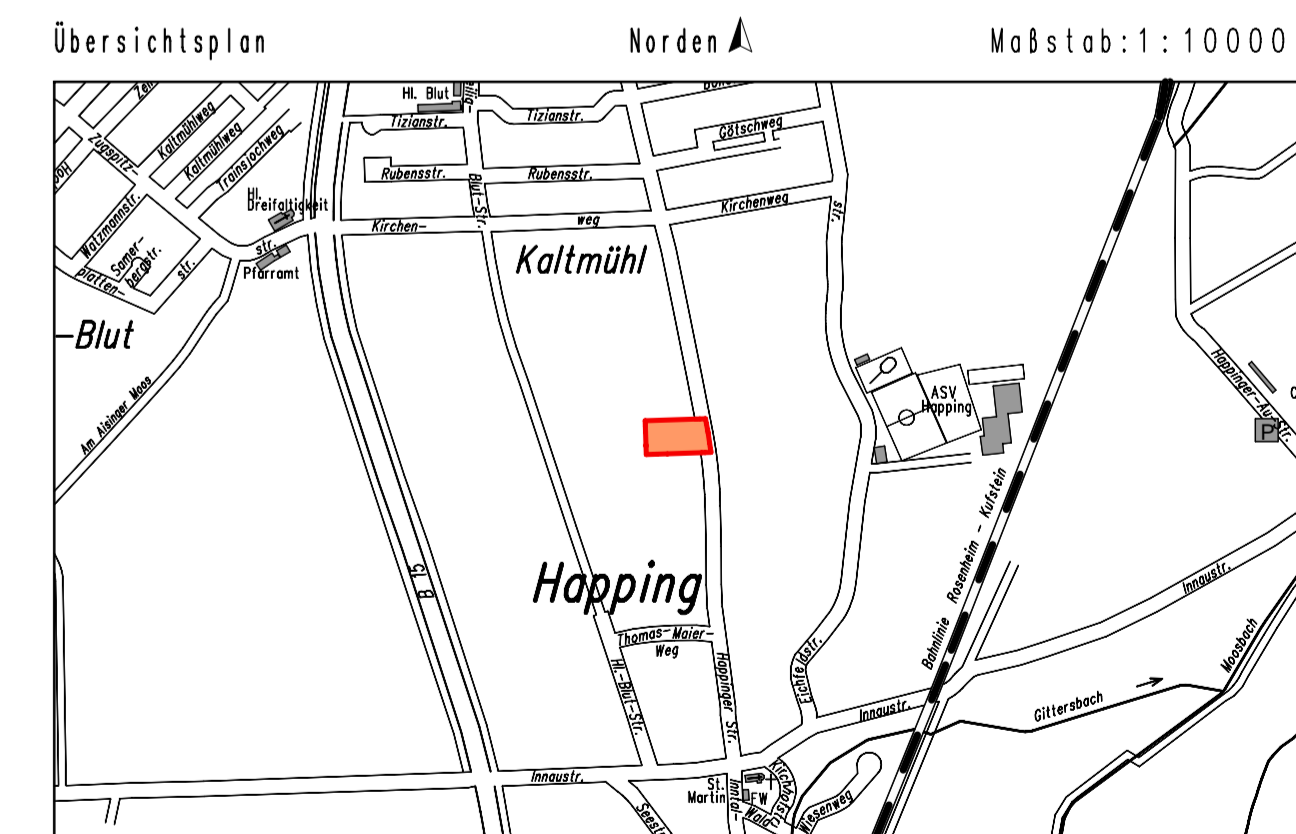
Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten solche während der weiteren Planung oder späteren Ausführung bekannt werden, so ist umgehend das Ordnungsamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

8

Die Sicherheitsanforderungen im Bereich der 20-kV-Freileitung sind zu beachten. Im Bereich der Leitungen dürfen keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden. Der seitliche Mindestabstand zu Bäumen beträgt nach DIN VDE 0210 bei ausgeschwungenem Leiterseil 2,1 m. Aufschüttungen, die Lagerung von Baumaterial und -hilfsmitteln im Bereich der Freileitungen sowie Grabungen im Mastbereich sind mit dem Bayernwerk -Gebietsservice abzustimmen. Bei Arbeiten in der Nähe der Leitungen sind die Auflagen zur Unfallverhütung gem. DIN VDE 0105 Teil 100 zu beachten.



Bebauungsplan Nr. 190 "Feuerwehrhaus Happinger Straße"



Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
 Leitung: Robin Nolasco, Amtsleiter
 Bearbeiter: W.Sc. Marlene Stoll
 Königstraße 24
 83022 Rosenheim
 08031 / 365-1644
 Fax: 08031 / 365-2047
 E-mail: stadtplanung@rosenheim.de