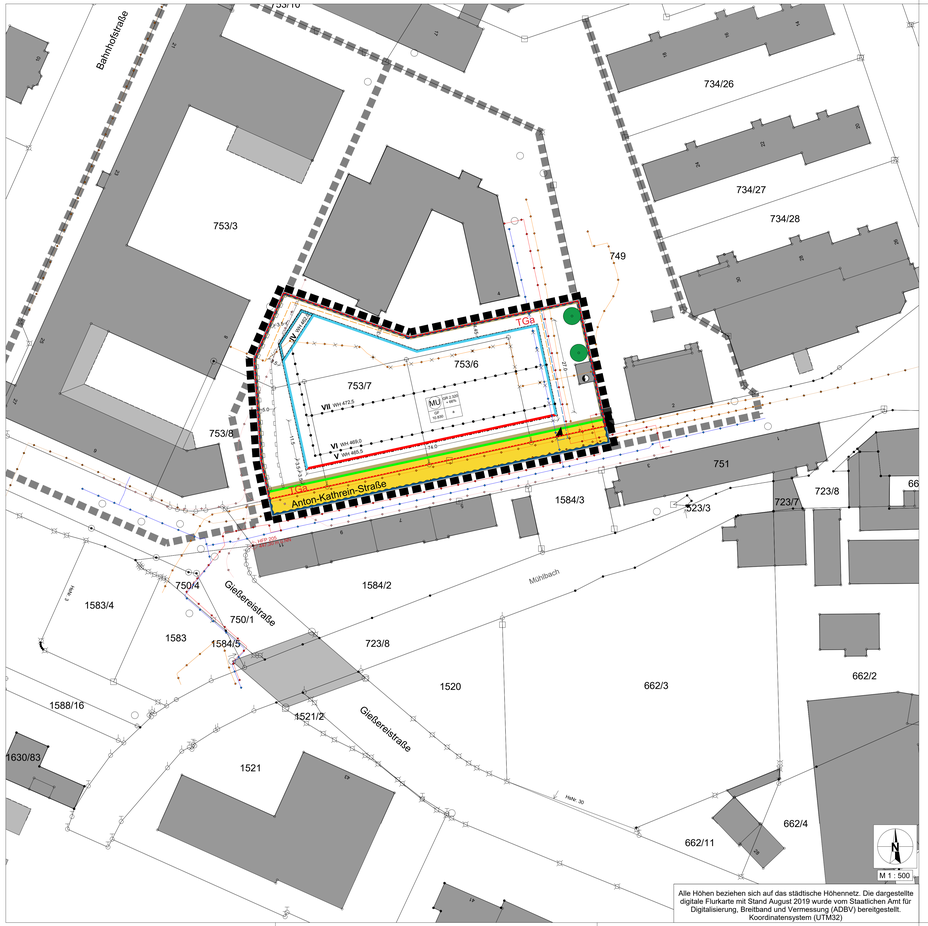


Alle Höhen beziehen sich auf das städtische Höhennetz. Die dargestellte digitale Flurkarte mit Stand August 2019 wurde vom Staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt. Koordinatensystem (UTM32)

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

MU — Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO

GF 10.830 — zulässige Geschossfläche als Höchstmaß in m² (z. B. 10.830 m²)

GR 2.320 + 66% — zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m² mit maximal zulässiger Überschreitung in % durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. 66 %)

WH 465,5 — Wandhöhe als Höchstmaß in m ü. NN (z.B. 465,5 m ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze für Auskragung oberhalb EG

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung

Verkehrsflächen

TGb — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

Baum zu pflanzen

Sonstige Festsetzungen

Mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Wasserleitung, vorhanden

Stromleitung, vorhanden

Kanal, vorhanden

Fernwärme, vorhanden

Kabelleitung Telekom, vorhanden

Leitung zu verlegen

geplante neue Leitungstrasse

vorhandene Gebäude

Trafostation, vorhanden

75/1 — Flurstücksgrenze mit Flurnummer

5,0 — Maßlinie in Meter

HFP 205 NHT 20 m ü.NN — Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen über NN: Städtischer Höhenfestpunkt HFP 205 (s. Anton-Kathrein-Straße 11) mit Angabe einer Bestandshöhen von 447,30 m über NN im städtischen Höhensystem (Lage 0,30 m über Asphalt)

Darstellung und nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes Nr. 39 "Bahnhofstraße"

Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}

Rechtsgrundlagen:

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 8, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

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 § 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. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) 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 Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch §1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Arten von Anlagen unzulässig:

- Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind.
- Schnellgastronomie mit Drive-in.

1.3 Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur im Erdgeschoss und im 1. OG zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist mit 2.320 m² festgesetzt. Diese darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 66% überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist mit 10.830 m² festgesetzt.

2.3 Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im Baufenster als absolute Höhe in m ü. NN festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bzw. auf die Oberkante der Attika.

2.4 Technische Aufbauten sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhe ausnahmsweise zulässig

- bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der festgesetzten Wandhöhe,
- in einem Abstand von mindestens 3 m gegenüber allen Dachkanten,
- mit einem Flächenanteil von maximal 30% der jeweiligen Dachfläche und
- wenn diese vollständig eingehaust sind.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen und -breiten mit mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.2 Eine Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.3 Die unter 4.2 aufgeführten Anlagen sind in einem Abstand von 3,5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind:

- nichtüberdachte Fahrradabstellplätze

4.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

5. Grünordnung und Freiflächen

5.1 Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

5.2 Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:

- Baumarten:

Acer	platanoides	Spitz-Ahorn
Acer	pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Ailanthus	altissima	Götterbaum
Betula	pendula	Sand-Birke
Carpinus	betulus	Hainbuche
Corylus	colurna	Baumhasel
Gleditsia	triacanthos `Skyline`	Gleditschie
Platanus	x acerifolia	Platane
Prunus	avium	Vogelkirsche
Pterocarya	fraxinifolia	Kaukasische Flügelnuss
Quercus	robur	Stiel-Eiche
Quercus	frainetto	Ungarische Eiche
Robinia	pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia	cordata `Greenspire`	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus	laevis	Flatterulme
Obstbäume		versch. Arten

- Sträucharten: Standortgerechte Wild- und Blütensträucharten der potentiellen natürlichen (heimischen) Vegetation. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

5.3 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

- Baumgröße:
  Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.
- Strauchgröße:
  Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden. Im Bereich der Sichtfelder sind weniger als 80 cm maximal zulässig.

5.4 Mindestens 50 % aller Dachflächen sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss 10 cm betragen.

6. Artenschutz

6.1 Die Fällung von Bäumen darf nur im Winterhalbjahr (01. Oktober - 28. Februar) durchgeführt werden.

6.2 Die Fällung der Bäume muss von einer Artenschutzfachkraft begleitet werden.

6.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

7. Immissionsschutz

Ggf. Ergänzung nach Vorlage Gutachten

II. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

1. Dachausbildung

1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5°.

1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der jeweils festgesetzten Wandhöhe zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 2 m gegenüber den Dachkanten einhalten.

2. Werbeanlagen

2.1 Unzulässig sind:

2.1.1 Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze - außer Markisen - an Gebäuden.
2.1.2 Werbeanlagen, die architektonische Gliederungen eines Gebäudes überdecken.
2.1.3 Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebungsanteil über einem Drittel der jeweiligen Fensterfläche.
2.1.4 Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Tiefe über 80 mm.
2.1.5 Werbeanlagen, die oberhalb der Geschossdecke des 2. Obergeschosses angebracht werden.
2.1.6 Pylone.
2.1.7 Beachflags.
2.1.8 Großflächentafeln (Werbetafeln mit Abmessungen von 3,0 m x 2,0 m bzw. einer Fläche von 6 m² und größer, unabhängig von ihrer Bauart und Ausführung (z.B. Plakatanschlagtafeln, aufgeständert, be- oder hinterleuchtet, auch mit wechselnden Bildmotiven).
2.1.9 Senkrecht angeordnete Werbeanlagen (senkrechte Buchstabenanordnung, sog. Kletterschrift) über mehr als ein Geschoss.
2.1.10 Werbeanlagen auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe oder Dachattika.
2.1.11 Lichtwerbung (beleuchtete oder selbstbeleuchtete Werbeanlagen mit kurzzeitigem Wechsel der Werbung (z.B. > 3 Wechselreize/min), mit Blendwirkung oder mit bewegten oder blinkenden Werbedarstellungen oder mit solchen Darstellungen, die eine den vorgenannten vergleichbare Wirkung entfalten).
2.1.12 Projektionswerbung (blendende, pulsierende oder blinkende Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen wie sogen. Skybeamer).
2.1.13 Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze als freistehende Anlagen, an Rahmen-Sparnseil- oder ähnlichen Konstruktionen.

2.2 Werbeanlagen sind nur in einer Einzelgröße von unter 6,0 m² zulässig.

2.3 Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe pro Fassadenseite max. 5 % der Fassadenfläche zwischen Oberkante Gehweg und der Geschossdecke des 2. Obergeschosses nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach dem Außenmaß des gesamten Schriftzugs zu ermitteln. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die jeweilige Fassade mit einzurechnen. Bei Auslegern ist nur die Fläche einer Ansichtsseite einzurechnen.

2.4 Senkrecht angeordnete Werbeanlagen in Form von Auslegern, Kletterschriften oder sonstigen mehrteiligen Elementen wie Einzelbuchstaben oder Kästen dürfen höchstens 1,30 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen. Es ist maximal eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig. Die Ansichtsfläche darf je Element höchstens 1,0 m² betragen. Eine freie lichte Höhe unter der Anlage von 3,50 m ist einzuhalten.

2.5 Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden. Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung und Sichtbehinderung für den Straßenverkehr sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

4. Stellplatznachweis

Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 2 bis 5 BayBO jedoch mit einer Abstandsflächentiefe von mind. 0,4 H bis zur Geltungsbereichsgrenze nachzuweisen.

III. Wasserwirtschaft

1. Niederschlagswasser

1.1 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsstraßen sind auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

1.2 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.3 Stellplätze sind versickerungsfähig anzulegen.

2. Grundwasser und Überschwemmungsrisiko

Lichtschächte, Keller und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Die Oberkante von Lichtschächten, Kellerfenstern und alle Sparteneinführungen müssen mindestens 25 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen. Rampen zu tiefergelegenen Gebäudeteilen (z.B. Tiefgaragen) sind im Einfahrtsbereich um 15 cm zu überhöhen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Hochwasserrisiken

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante zur Vermeidung von Hochwasserrisiken mind. 25 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten.

2. Starkregenereignisse

Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkregenereignisse vor. Es wird auf Informationen zur hochwasserangepassten Bauweise in der Hochwasserschutzfibel des Bundes hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

3. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Auffüllungen vorhanden sind, die in die Entsorgungsklasse Z1.2 einzustufen sind. Sollten bei Bauarbeiten im Gebiet des Bebauungsplanes darüber hinaus Altlasten entdeckt werden, ist die Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

5. Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Hochwassergefahrenbereich für ein Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}.

6. Höhenangaben

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das städtische Höhennetz.

7. Kampfmittel

Aufgrund der Bombarderungen im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bombenblindgänger befinden. Entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind angeraten.

8. Grundwasser

In der Bauvorlage ist nachzuweisen, dass durch die Errichtung unterirdischer Bautelle keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke aus der Verdrängung von Grundwasser resultieren.

9. Ortsrecht

Es gelten die Entwässerungssatzung, die Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

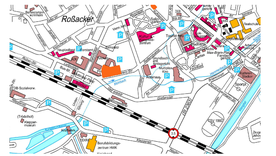
Stadt Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 195

"ANTON-KATHREIN-STRAßE NORDWEST"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Übersichtsplan — Norden



Ausfertigung

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim mit planungsbüro hohmann steinert
Leitung: Robin Nolasco, Amtsleiter landschafts- und ortsplanung
Bearbeitung: Alexander Wörther Bernhard Hohmann
Königstraße 24 Greinetstraße 26
83022 Rosenheim 83236 Übersee
Telefon: 08031 / 365 - 1652
Fax: 08031 / 365 - 889 - 1652
Email: stadtplanung@rosenheim.de

Planungsfassung vom 15.11.2019 Nolasco .....