Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- (SO1) sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- (MI1) Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- (MD1) Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (z.B. 0,4)
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- WH 9,0 Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe, z.B. 9,0m

überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie
- o offene Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO

Grünordnung

- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Bäume
- neu zu pflanzende Sträucher
- naturschutzfachliche Ausgleichsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Flächen für die Landwirtschaft

- Landwirtschaft

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- GSt Stellplätze
- Einfahrtbereich

Sonstige Festsetzungen

- (D) denkmalgeschütztes Gebäude
- Spielanlagen
- Trafo
- Flächen der Entsorgung
- Fassaden mit besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz
- Firstrichtung
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 449,0 Höhenbezugspunkt für die max. Wandhöhe in m ü. NN , z.B. +449,0 m ü. NN

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1.1 SO 1: zulässig sind ausschließlich Nutzungen für die Feuerwehr.

1.1.2 SO2: zulässig sind ausschließlich soziale Nutzungen (Kindergarten und Kinderkrippe)

1.1.3 in MI 1 sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 in MI 2 sind zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.5 Folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind generell unzulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmsweise zulässig sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge

1.1.6 in MD 1 sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- sonstige Wohngebäude

1.1.7 In MD 2 sind zulässig:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige Wohngebäude

1.1.8 Folgende Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind generell unzulässig:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmsweise zulässig sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge

1.1.9 Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO) sind generell unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO (GRZ) ist für Hauptanlagen durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 50% überschritten werden.

2.2 Die höchstzulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen am höchsten traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Höhenlage des Höhenbezugspunktes in Metern ü. NN., die durch Planeintrag in der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt ist.

2.3 Die höchstzulässige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum traufseitigen höchsten Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, ist bei Garagen und Nebenanlagen mit 3,00 Meter festgesetzt.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Abstandsflächen

Die gesetzliche Abstandsflächenregelung wird nach der aktuell gültigen Fassung der BayBO angeordnet.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5.2 Eine Errichtung von Garagen und Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - jedoch nur in dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

5.3 Die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (auch überdacht) innerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

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

6. Grünordnung und Freiflächen

6.1 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. Von den im Plantiel festgesetzten Standorten, nicht jedoch von der Anzahl kann abgewichen werden.

6.2 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	tracanthos `Skyline`	Gledititsche
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

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

6.3 Folgende Mindestpflanzgrößen werden festgesetzt:

- Baumgröße:
  Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 22 - 25 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden. Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen.
- Straucharöße:
  Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.

6.4 Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind, soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen, mit trafjähigen, wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.

6.5 Unterirdische Gebäudeteile sind, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind (ausgenommen hiervon sind Balkone und Vordächer), mit einer belebten Oberbodenschicht mit einer Dicke von mind. 60 cm zu überdecken.

6.6 Ebenerdige Stellplatzanlagen, die mehr als 5 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen. Dabei ist nach je 5 Stellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität für die festgesetzten Hochstämme ist ein Stammumfang von 20 - 25 cm zum Zeitpunkt der Pflanzung festgelegt.

7. Artenschutz

7.1 Durchführungen von Gehölzfällungen oder Ausholzungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (Oktober - Februar)

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

7.3 Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum Ende September - Anfang März erfolgen. Das Gebäude muss in jedem Fall direkt vor Abriss von Fachpersonal bzw. von der ökologischen Baubegleitung auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht werden.

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

7.5 Vor der Entfernung von Gehölzen mit Höhlen sind neue Bäume zu pflanzen (pro Höhlenbaum drei Neupflanzungen).

8. Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

8.1.1 An den gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen (vgl. Festsetzungen durch Planzeichen) sind aufgrund der möglichen Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für MD-Gebiete (45 dB(A) nachts) bedingt durch den Betrieb des Happinger Hofes bzw. der geplanten Feuerwehr folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf-, Kinderzimmer, Übernachtungsräume, Bettenräume) vorsieht.
- Fenster von nur tags schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros, Unterrichtsräume und Ähnliches) sind zulässig. Das gleiche gilt für Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure, Treppenhäuser, Laubengänge, etc.).
- Alternativ sind an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts für die nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht öffenbare Fenster mit Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Fenster dürften zu Reinigungszwecken geöffnet werden.

8.1.2 Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräuschbelastung sind im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den passiven Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten. Zur Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt.

II. Bauordnungsrechtliche Festlegungen

1. Dachausbildung

1.1 Für die Hauptanlagen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Flachdächer zulässig. Für die Hauptanlagen aller anderen Gebietsbereiche sind nur gleichmäßig geneigte Satteldächer zulässig, sofern nicht anders im Plan vermerkt. Die Dachneigung der Satteldächer muss 25° - 32° betragen. Der First muss mittig in der Dachfläche liegen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sowie Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch andere Dachformen oder Dachneigungen ausgeführt werden.

1.2 Bei einer Ausführung als Flachdach ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

1.3 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig, sofern diese bündig auf der Dachfläche oder der Fassade angebracht sind. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern sind diese in gleicher Neigung auf der Dachfläche anzubringen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

1.4 Die Dacheindeckung muss einheitlich in kleinteiligen Dachplatten in roter, rotbrauner oder grauer Farbe erfolgen.

1.5 Quergiebel bzw. Dachauffaltungen sind nicht zulässig.

1.6 Dachgauben sind nicht zulässig; negative Dacheinschnitte bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge sind erlaubt.

2. Fassaden

2.1 Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig. Untergeordnete Gestaltungselemente, z. B. für Schriftzüge, Fensterumrahmungen, Ortgang, Lisenen, Gesimse, Fensterläden usw. sind auch aus bunten (auch dunklen und grellen) Farben zulässig.

2.2 Für Gebäude in der Nähe von Baudenkmälern ist die Fassadengestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur in einer Einzelgröße von unter 6,0 m² zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an Fenstern (Klebefolien) von bis zu 8,0 m² zulässig.

3.2 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.

3.3 Insgesamt sind drei Fahnenmasten zulässig. Die Werbefahnen an Fahnenmasten dürfen eine Höhe von maximal 9,0 m nicht überschreiten. Pylone und Beach flags sind unzulässig

3.4 Senkrecht angeordnete Werbeanlagen in Form von Auslegern, Kletterschriften oder sonstigen mehrteiligen Elementen wie Einzelbuchstaben oder Kästen dürfen höchstens 1,00 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.

3.5 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.

4 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,2 m betragen. Mauern und Sockel im Zaunverlauf sind nicht zulässig. Zwischen Geländeoberkante und Zaun sind mindestens 0,15 m Abstand einzuhalten. Bei Ausführung der Einfriedung als Hecke darf die maximale Höhe 1,8 m betragen.

5. Stellplatznachweis

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in seiner aktuellen Fassung ist anzuwenden.

E HINWEISE DURCH TEXT

1. Hochwasserrisiken

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante zur Vermeidung von Hochwasserrisiken mind. 30 cm über dem umliegenden Gelände zu errichten.

2. Starkregenereignisse

Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkregenereignisse vor. Es wird auf Informationen zur hochwasseranpassten 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

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist die Stadt Rosenheim zu verständigen. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

5. Überschwemmungsgebiet HQextrem

Teile des Geltungsbereichs liegen in Hochwassergefahrenflächen für ein Überschwemmungsgebiet HQextrem.

6. Höhenangaben

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das städtische Höhennetz.

7. Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet Bomberblindgänger befinden. Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist erforderlich.

8. Grundwasser

In der Bauvorlage ist nachzuweisen, dass durch die Errichtung unterirdischer Bauteile 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.

10. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224110 / 2 vom 27.11.2024 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

Verkehrsgeräusche
- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um auch einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Terrassen) gewährleisten zu können.
  Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tageszeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den Bebauungsplan als Satzung.Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

F VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
   Billigung des Städtebaulichen Entwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
2. frühzeitige Beteiligung der Behörden
   (Anschreiben mit Monatsfrist)
3. Bekanntmachung zu 1. und 4.
   (Amtsblatt Nr.)
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Behandlung der Stellungnahmen zu 2. und 4.
   Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   (Anschreiben mit Monatsfrist)
7. Bekanntmachung zu 8. (Amtsblatt Nr.)
8. Öffentliche Auslegung
9. Beschränkte Beteiligung der berührten Öffentlichkeit ..... entf.
10. Behandlung der Stellungnahmen zu 6., 8. und 9. und Satzungsbeschluss ..... (Stadtrat)
11. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 10. .....
12. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit
    (Amtsblatt Nr. ../201..) .....

Ausfertigung
Stadt Rosenheim, den .....

(Siegel)

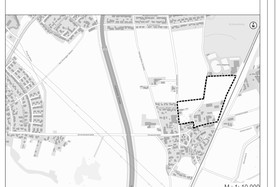
.....
Andreas März
Oberbürgermeister

Stadt Rosenheim

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 172
für das Gebiet "Eichfeldstraße - Happing"

- Entwurf -



M.: 1: 10.000

N

08.01.2025