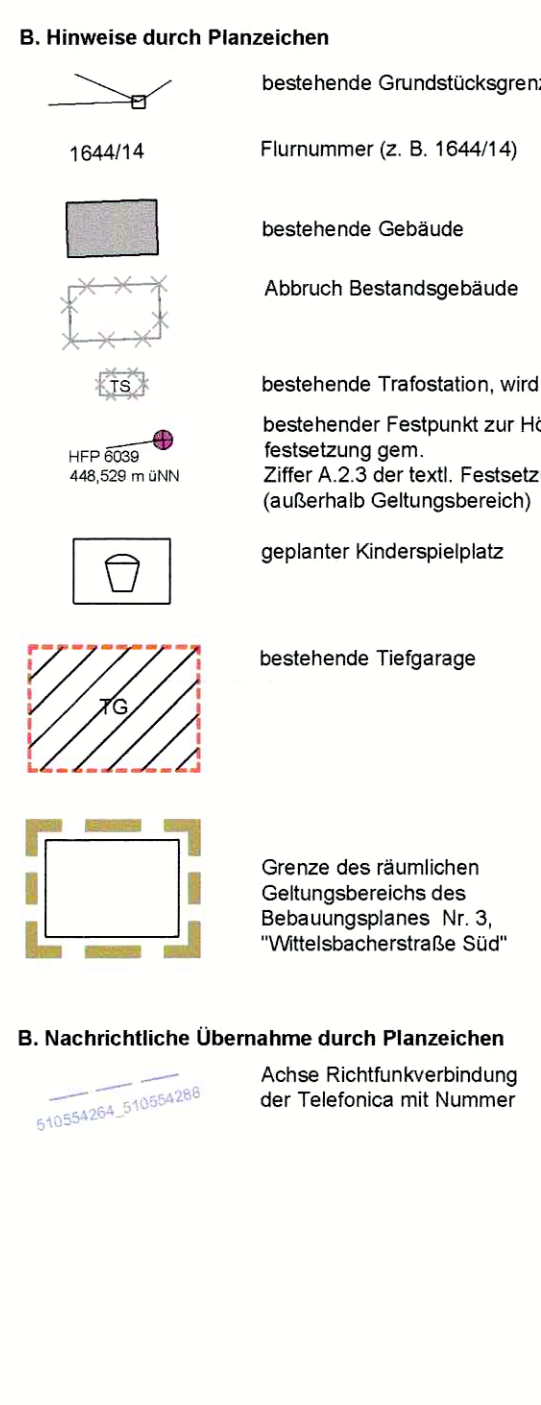
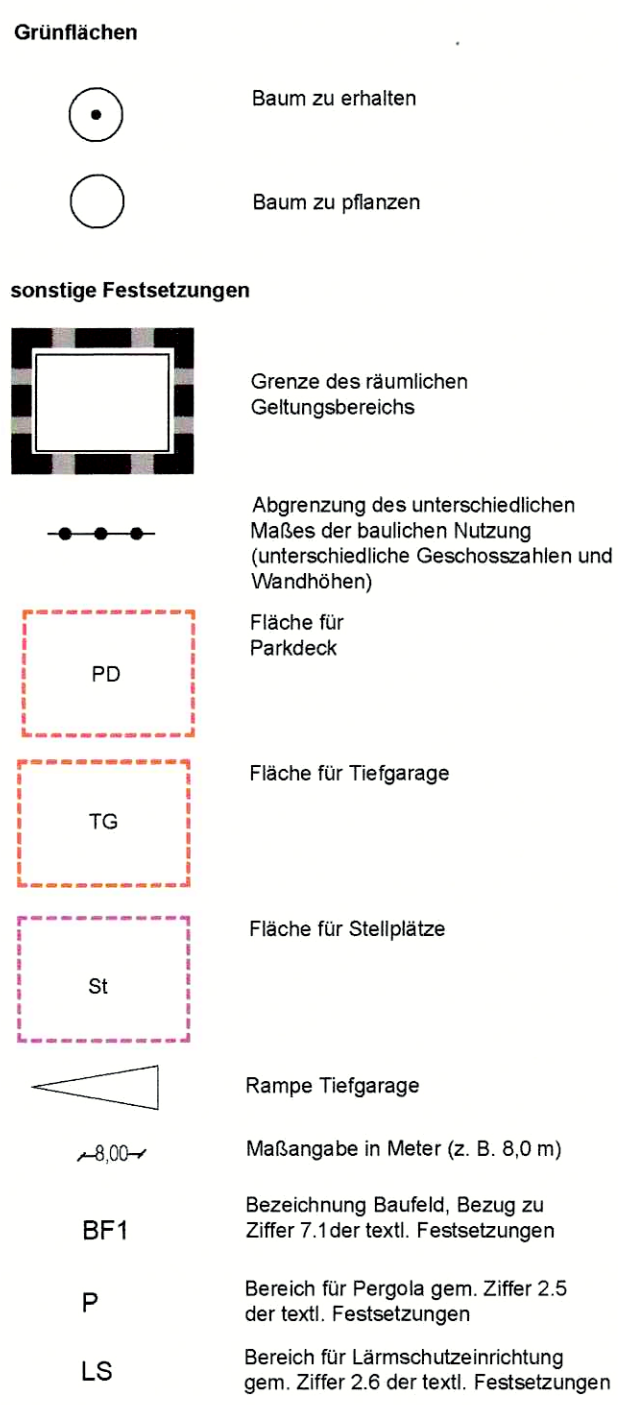
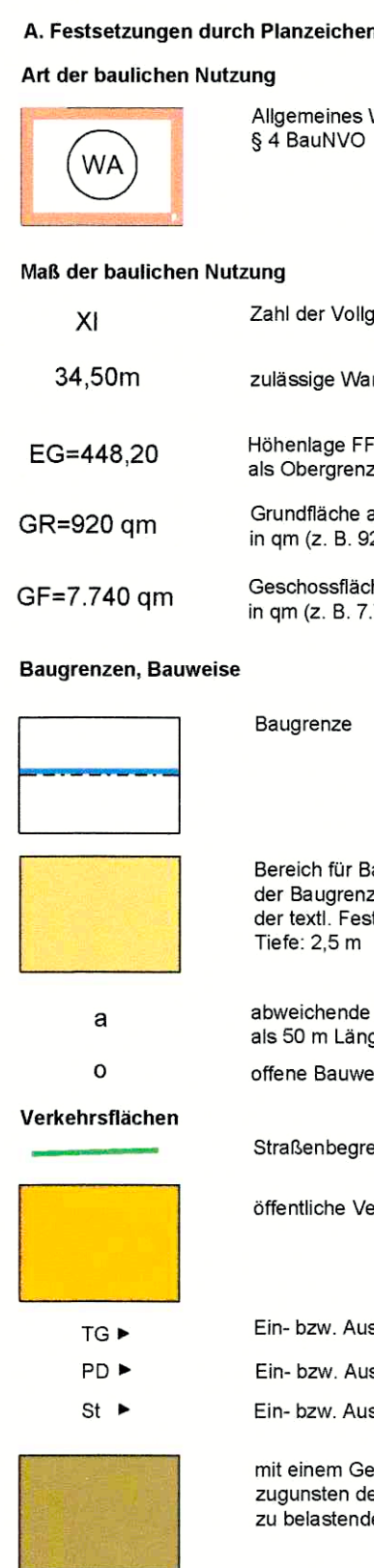


Maßstab 1:500



- Rechtsgrundlagen**
- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), § 1 f. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zul. geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- II. Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art 6 Abs. 5 und Bauordnung (BayO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
- III. Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586).
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 62, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 3 "Wittelsbacherstraße-Süd" innerhalb seines Geltungsbereichs.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung**
1. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Garagebaufläche und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
1. Die zulässige Grundfläche in qm ist für die einzelnen Baufelder gemäß den Planschreiben festgesetzt.
2. Eine Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2. **Wandhöhen**
- Als Referenzpunkt für alle NN-Höhen ist der städtische Höhenfestpunkt HFP 6039 (Kardinal-Faulhaber-Platz 8, vgl. Planteil) mit einer Höhe von 448,529 m ü. NN heranzuziehen. Die Wandhöhe ist im Planteil als Grenzlinie in m ü. NN festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die jeweils festgesetzte Oberkante Fertigfußboden EG. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Attikaabdeckung), bzw. mit der Oberkante Attika oder Balkonüberdachungen (falls eine solche oberhalb der Dachhaut vorhanden ist). Geländer (z. B. von Dachterrassen) dürfen die gemäß Planeartrag festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.
- 2.3. Technische Auflagen auf den Dächern dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Technische Auflagen müssen einen Mindestabstand von 3 m gegenüber den Dachkanten einhalten, sie sind durch die Baugrenzen festzusetzen.
- 2.4. Photovoltaikanlagen auf den Dächern dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.
- 2.5. Innerhalb des im Planteil mit "T" festgesetzten Bereiches ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch eine Pergola um bis zu 3,0 m zulässig.
- 2.6. Innerhalb des im Planteil mit "LS" festgesetzten Bereiches ist die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe durch eine Schallschutzeinrichtung um bis zu 3,0 m zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.1. Innerhalb des im Planteil festgesetzten Bereiches darf die Baugrenze durch vor die Fassade tretende Balkone überschritten werden.
4. **Abstandsflächen**
- 4.1. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
5. **Stellplätze/Tiefgaragen/Nebenanlagen**
- 5.1. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind soweit sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden wasserdurchlässig auszuführen.
- 5.2. Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies gilt auch für Treppenanlagen zu Tiefgaragen. Tiefgaragen sind zu begründen, die Mindestüberdeckung beträgt 0,3 m. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch überdacht zulässig.
- 5.3. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich Tiefgaragenabgänge und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Ausgenommen hiervon sind:
1. Diesem Bereich flächenmäßig deutlich untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,30 m.
2. Müllcontainer oder ähnliche Anlagen mit einer Grundfläche von max. 3,0 m x 6,0 m und einer Höhe von 2,50 m sowie einem Abstand von 1,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze. Die Anlagen müssen mindestens zweiseitig mit Heckpflanzungen begrünt sein.
3. Hinweiszeichen bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Ansichtshöhe von max. 1 m.
- 5.4. Parkdecks sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.5. Zufahrten zu Tiefgaragen, Stellplätzen und Parkdecks sind nur an der im Planteil festgesetzten Stelle zulässig.
6. **Grünordnung**
- 6.1. Die im Planteil festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Für entfallende Bäume ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 vorzunehmen. Hierbei sind die Pflanzqualitäten nach Ziffer 4.3 zu verwenden. Gehölzpflanzungen auf Tiefgaragen sind in Pflanztrögen mit min. 1,1 m Schichtstärke und 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen.
- 6.2. Mindestens 40% der Fläche des Geltungsbereiches ist zu begrünen. Intensiv und extensiv begründete Dachflächen werden hierauf angerechnet.
- 6.3. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbares Volumen von min. 12 cm bei einer Mindesttiefe von 0,8 m erforderlich. Von der festgesetzten Lage der Baumpflanzung kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- 6.4. Für Neupflanzungen von Bäumen in den Außenanlagen (EG Niveau) gelten die folgenden Mindestqualitäten:
- Größtkrönige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
- Kleinkrönige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
- Baumarten:
- Acer campestre, Feld-Ahorn
 - Acer platanoides, Spitz-Ahorn
 - Acer platanoides "Eurostar", Spitz-Ahorn Eurostar
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Corylus colurna, Baumhasel
 - Gleditsia triacanthos "Shademaster", Gleditsie
 - Koelreuteria paniculata, Bienenbaum
 - Liquidambar styraciflua, Amberbaum
 - Liriodendron tulipifera, Tulpenbaum
 - Malus tschonoskii, Scharlach-Äpfel
 - Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche
 - Prunus sargentii, Scharlach-Kirsche
 - Quercus frainetto, Ungarische Eiche
 - Robinia pseudoacacia, Robinie
 - Ulmus carpinifolia, Feld-Ulme
 - Zelkova serrata, Japanische Zelkove
- Obstbäume anteilig max. 10%
- Sträucherarten:
- standortgerechte heimische Wild- und Blütensträucherarten.
- Pflanzqualität: Höhe min. 100-150cm
- Die Verwendung von invasiven und potentiell invasiven Arten und die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist nicht zulässig.
- 6.5. Die Fassaden sind in dem Bereich, für den höchstens 5 Vollgeschosse festgesetzt sind mit einem Anteil von mindestens 20% der Fassadenfläche zu begrünen. Die maßgebliche Fassadenfläche errechnet sich aus der Addition der Bruttofassadenflächen des Rohbaus auf allen Seiten des Gebäudes einschließlich Fenster- und Türöffnungen. Dachflächen sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade werden nicht mitgerechnet. Auch die Wandflächen der Parkdecks sind in dieser Weise zu begrünen.
- Als Fassadenbegrünung sind Schling- oder Kletterpflanzen zulässig. Hierbei sind pro 1 m Wandlänge mind. 2 Pflanzen mit einer Mindestgröße von 150cm zu verwenden.
- Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Befestigung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.
- 6.6. Die Dachfläche über dem 4. Geschoss ist intensiv mit einer Schichtstärke von 40 cm zu min. 50% zu begrünen. Die Dachflächen über dem 5. Geschoss ist extensiv zu min. 50% zu begrünen. Die Dachflächen über dem 11. Geschoss sowie über der Tiefgaragenzufahrt sowie die Dächer der im Planteil festgesetzten Parkdecks sind zu min. 80% extensiv zu begrünen. Maßgeblich ist hierbei die Dachfläche abzüglich der Spielflächen, Solargründächer, Retentionsgründächer. Die Dachbegrünung ist bei einer extensiven Begrünung in einer Schichtstärke von min. 10 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen. Abweichend davon sind für Baumpflanzungen auf Dachflächen und Tiefgaragen mind. 80 cm Schichtdicke ab Oberkante der Schutzlage über der Dachabdichtung bzw. ab Oberkante der Dachflächenabdrainage und ein durchwurzelbares Volumen von mind. 12 cm je Baum herzustellen. Die Dachbegrünung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Befestigung keine Gefahr für die Allgemeinheit ausgeht.
- 6.7. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen sind bindend.
- 6.8. Die Freiflächen im Plangebiet sind, sofern sie nicht als Hofflächen, Zu- und Ausfahrten sowie Zuwege genutzt werden, zu begrünen und sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu gliedern.
- 6.9. Zur Begrünung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wassergebundenen Decke oder versickerungsfähigen Naturstein- bzw. Betonpflasterbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonpflasterbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.
- 6.10. Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist nur ausnahmsweise während der Bauzeit zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Wurzelbereich von Gehölzen. Dieser ist während aller Arbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Pflanzungen der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
- 6.11. Die Dachflächen von Nebengebäuden und Bauwerken der Versorgungsunternehmen sind durch Fassadenbegrünung und bei Flachdächern durch extensive Dachbegrünung in das Baugebiet einzubinden. Die Standplätze der Müll- und Wertstoffbehälter sind in die Baukörper zu integrieren oder in geeigneter Form zu begrünen.
- 6.12. Bei der Errichtung von Einfriedungen sind diese ohne Sockelmauer auszuführen und mit einem Abstand zum Gelände von 15 cm, so dass Kleintiere darunter hindurchkommen.
7. **Immissionsschutz**
- 7.1. **Riegelbebauung**
- Die Nutzung von Neu-, Um oder Anbauten in den Baufeldern 1 und 2 ist erst zulässig, wenn die lärmabschirmende Wirkung der im Baufeld 3 errichteten Gebäude mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Höhe, Länge) hergestellt ist (Gebäuderiegel).
- 7.2. **Aktiver Schallschutz**
- Planzeichen:
- Einhausung der Tiefgaragenrampe
- Länge 10 m, Breite 6,5 m
- Durchgangsdämmung R_w ≥ 25 dB
- absorbierende Verkleidung der Dach- und Wandfläche im Rampenbereich mit einem bew. Absorptionsgrad α ≥ 0,5
- Regennissen sind mit einer lärmarmen Abdeckung (z.B. mit verschraubtem Gusseisenplatten) zu versehen.

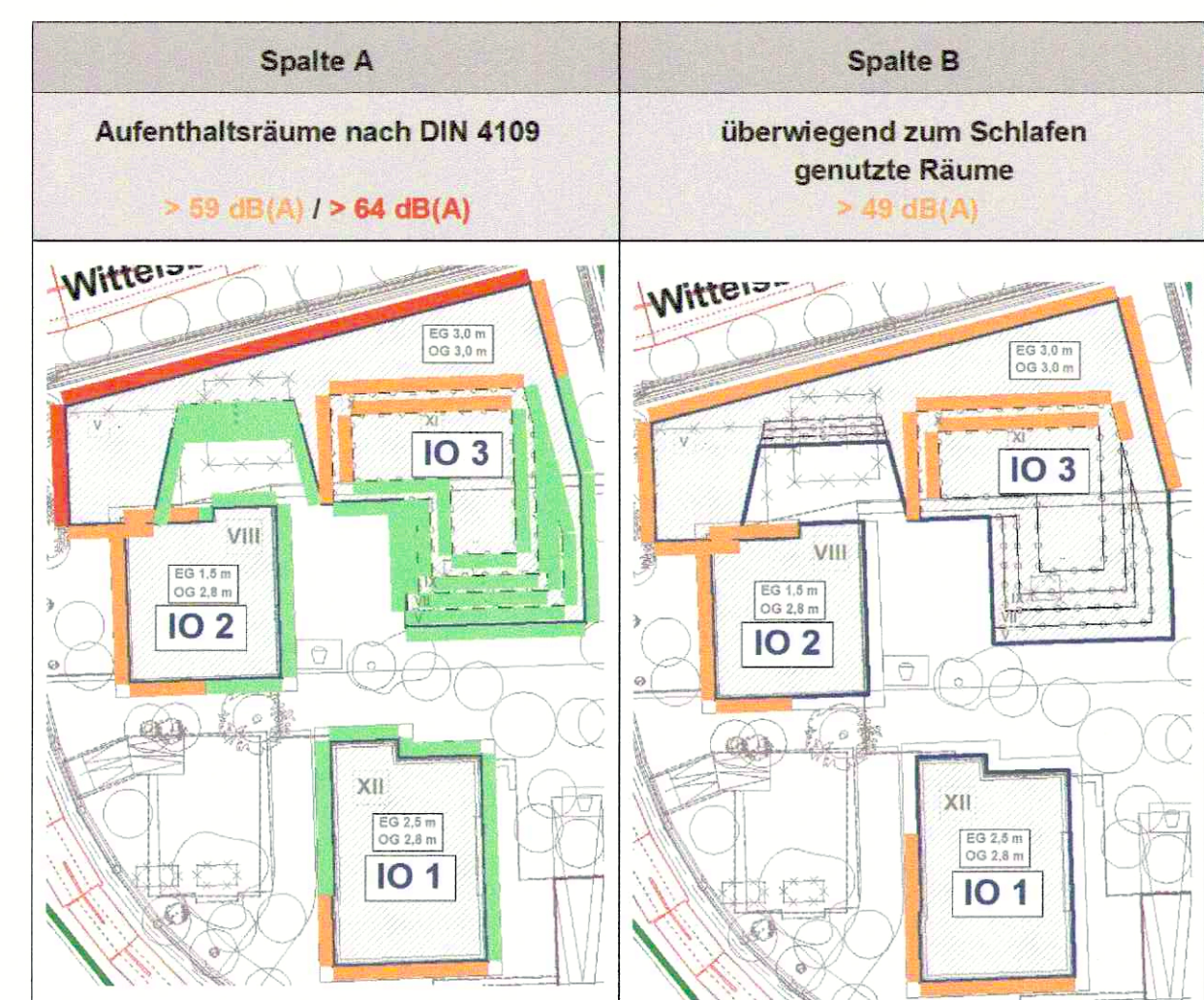
Bau-Schalldämm-Maß bei Neu- und Anbauten

- 7.3.1. Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raum mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch min. R_{w,ges} 30 dB, erreichen
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. R_{w,ges} = L_a - 30 dB
 - für Büroräume und Ähnliches R_{w,ges} = L_a - 35 dB



Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bei Neu- oder Anbauten

- 7.4.1. **Wohnungen**
- Spalte A des unten abgebildeten Plans gilt für schutzbedürftige Aufenthaltsräume generell und Spalte B für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
- Zum Behalten notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen in unten abgebildeten Plan und gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
- Alternativ besteht die Möglichkeit:
- a. dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält oder
- b. dass vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Frühstücken, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebekläppen für Schallstörmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszuführen.
- c. In begründeten Ausnahmefällen ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige (zentrale oder dezentrale) Lüftungseinrichtung zulässig, wenn der Innenraumpegel von L_{in,ges} ≤ 30 dB(A) unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genutzte Maßnahme nicht erreicht werden kann.
- Die Maßnahmen a. und b. sind so auszuführen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.
- Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.
- 7.4.2. **Büros**
- Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche über eine mit Planzeichen in unten abgebildeten Plan und in Spalte A gekennzeichnete Fassade belüftet werden, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.
- 7.5. **Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche**
- Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Beurteilungspegel tags von L_{tags} ≤ 64 dB(A) (siehe Plan oben, Spalte A, Planzeichen und b) zu errichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasbänke, verglaste Loggien, etc.) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.



8. **Artenschutz, Umweltschutz**
- 8.1. **Schadungsverbot Brutvögel**
- 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 transparente Konstruktionen mit Durchsichten auf freien Himmel oder Vegetation hinter Gitter sind zwangsläufig matts oder mit einer Bemusterung gegen Vogelschlag herzustellen.
- 8.2. **Lichtverschmutzung**
- Sogenannte Skybeamer, Projektoren sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahler oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.
- B. Baurechtliche Festsetzungen**
- Baugestaltung**
1. Es sind Dächer mit einer Neigung von 0 - 10 Grad zulässig.
2. Geländer sind auf min. 2/3 der Ansichtfläche transparent auszuführen.
2. **Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.
3. **Gelände**
- Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis zu 0,5 m zulässig.
4. **Spielfläche**
- Im Geltungsbereich sind 2 Spielflächen für Kleinkinder bis zu 6 Jahren zu errichten.
5. **Werbeanlagen**
- 5.1. Unzulässig sind:
- Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
 - Freistehende Werbeanlagen
 - Hinweiszeichen, die nicht auf abseits oder versteckt gelegene Stellen hinweisen
 - Werbeanlagen auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe oder Dachkante
 - Lichtwerbung in Form von beleuchteten oder selbstleuchtenden Werbeanlagen mit kurzzeitigem Wechsel der Werbung, mit Blendwirkung oder mit bewegten, blitzenden oder blinkenden Werbestandarten oder mit solchen Darstellungen, die eine vergleichbare Wirkung entfalten
 - Projektwerbung in Form von blinkenden, pulsierenden oder blinkenden Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlenden Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlenden Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlenden Licht- und Laserstrahlen wie sogenannte Skybeamer
 - Transparente Platten, Folien, Textilien oder Netze - außer Markisen - an Gebäuden
 - Werbeanlagen, die die architektonische Gliederung eines Gebäudes überdecken
 - Fenster- und Schaufensterbeklebung mit einem Beklebunganteil über einen Drittel der Fensterfläche
 - Werbeanlagen, die oberhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden
 - Werbeanlagen an Fahnenmasten
 - Beschlags
 - Pylene und Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 5 m und/oder Breite von mehr als 1,50 m
- 5.2. Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig, sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig. An der Nordfassade sind maximal drei Werbeanlagen mit einer Größe von höchstens 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite jeweils zulässig. An der Ost- und Westfassade ist jeweils eine Werbeanlage mit einer Größe von höchstens 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig.
- 5.3. Werbeanlagen sind in folgender Ausführung zulässig: auf die Wand aufgetragene Schriftzüge, Werbung auf Schildern sowie auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben. Wobei die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben nach dem Ausmaß des gesamten Schriftzugs zu ermitteln ist.
- 5.4. Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur mit weißem oder gelbem Licht angestrahlt werden.
- 5.5. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung und Sichtbehinderung für den Straßenverkehr sowie für benachbarten Nutzungen ausgehen.

HINWEISE DURCH TEXT

1. **Versickerung / Niederschlagswasser**
- 1.1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittfähige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- 1.2. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Regeln der Technik einzuhalten.
- 1.3. Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit der Stadtverwaltung der Stadt Rosenheim abzustimmen.
2. **Hoch- / Grundwasser / Starkereignisse / Überschwemmungsgebiet**
- 2.1. Der gesamte Geltungsbereich liegt in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extren. Heizanlagen sind unzulässig.
- 2.2. Gebäude sind durch entsprechende Maßnahmen hochwasserangepasst zu errichten.
- 2.3. Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkereignissen und in der Folge zu wild abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterhaltungen sollen grundsätzlich der hochwasserresistenter Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

- 2.4. Durch Baumaßnahmen und Geländeveränderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterliege bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WVG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- 2.5. Der Arbeitsraum ist min. 0,5 m hoch mit Riesel 16/92 zu verfüllen.
3. **Artenschutz**
- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgesehene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen, auf § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG wird verwiesen.
4. **Schallschutz**
- 4.1. Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Rosenheim unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 7.3, 7.4 und 7.5 der Festsetzungen vorzulegen.
- 4.2. Ausnahmeweise kann von der Festsetzung 7.3 abgewichen werden, wenn durch Beglückung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.
- 4.3. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018. Schallschutz im Hochbau unter Berücksichtigung des Verkehrslärm (Straße Prognose 2035 mit einer zulässigen Schallschwindigkeit von 50 km/h) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.
- 4.4. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzelhangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte C_i. Beispielsweise: R_w (C_i) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert C_i berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr und den bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018. Schallschutz im Hochbau unter Berücksichtigung des Verkehrslärm (Straße Prognose 2035 mit einer zulässigen Schallschwindigkeit von 50 km/h) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.
- 4.5. Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:
- Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die TG-Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhellig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die EN 14680:2020-06 zu beachten.
5. Die zitierten DIN Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Rosenheim zur Einsicht bereit und können über den Beuth Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien anwärtig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
6. Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.
7. Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.
8. Bodenentkante unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Auf den Erhalt der Bodenentkante gem. Art. 1 DSchG wird hingewiesen.
9. Im Geltungsbereich muss mit Bombenbindfängen, unter Umständen auch mit Langzeitrunden bestückt, gerechnet werden. Hier besteht gemäß baulicher Richtlinien Kampfmittelräumung weiterer Erkundungsbedarf (Kategorie 2) bei Start der Erdarbeiten. Hierzu ist ein geeigneter Fachgutachter zu beauftragen.
10. Auf allen nicht sanierten Flächen bzw. nicht bebauten Flächen sind alle Erdarbeiten von einem Kampfmittelabschätzungsverband nach § 20 SprengG zu befehlen.
11. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich hochwertige Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger (Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone). Vor sämtlichen Baumaßnahmen (Planung und Bauausführung) im Bereich der Versorgungseinrichtungen ist deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern eine Abstimmung durchzuführen, so dass die Versorgungsanlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
12. Auf das Merkmal Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.
- 13.4.2. **Büros**
- Büros und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche über eine mit Planzeichen in unten abgebildeten Plan und in Spalte A gekennzeichnete Fassade belüftet werden, müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet werden.
- 7.5. **Dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche**
- Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) sind in Bereichen mit Beurteilungspegel tags von L_{tags} ≤ 64 dB(A) (siehe Plan oben, Spalte A, Planzeichen und b) zu errichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasbänke, verglaste Loggien, etc.) oder Lärmschutzwände vorzusehen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufstellungsbeschluss (Stadttr) 28.07.2021
2. Bekanntmachung zu 1 und 5, (Amtsblatt Nr. 47) 14.09.2021
3. Billigung des Vorentwurfs (Stadttr) 28.07.2021
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 22.09.2021 - 04.11.2021
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 22.09.2021 - 04.11.2021
6. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus 4. und 5., Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stadttr) 21.12.2021
7. Bekanntmachung zu 6. und 9, (Amtsblatt Nr. 2) 17.01.2023
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 25.01.2023 - 01.03.2023
9. Beteiligung der Öffentlichkeit 25.01.2023 - 01.03.2023
10. Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss (Stadttr) 24.04.2024
11. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 8. und 9. 16.05.2024
12. Ausfertigungsvermerk 16.05.2024
13. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 47) 24.05.2024
- Stadt Rosenheim, den 16.05.2024
- Andreas März
Oberbürgermeister

STADT ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 203

"WITTELSBACHERSTRASSE / AVENTINSTRASSE"

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH

Marientstr. 3

53275 TRAUNSTEIN

TEL. 0861 / 98987-0

E-MAIL: INFO@PLG-STRASSER.DE