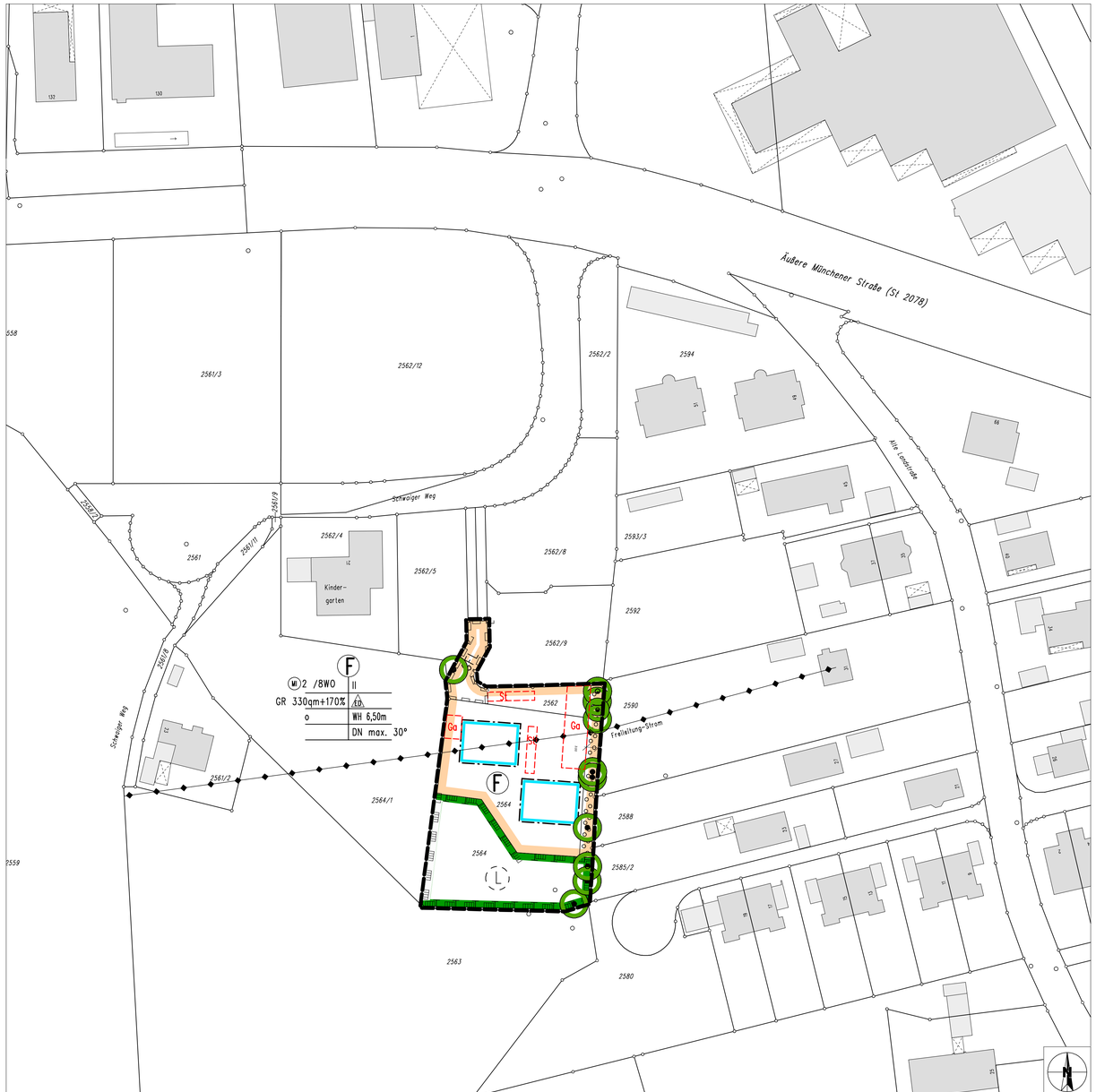


ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

- (MI) Mischgebiet, gegliedert (hier: MI2, vgl. II.2)

Maß der baulichen Nutzung

- GR 100 qm: maximale Grundfläche, z.B. höchstens 100 qm
- II: Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 2-geschossig
- WH: zulässige Wandhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o: offene Bauweise
- ED: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Oberirdische Leitung (Freileitung Strom)

Grünflächen

- Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen; Flur Nummer 2564 (teilweise)

Sonstige Festsetzungen

- DN: Dachneigung
- A: Bezugskennung der Nutzungsschablone (hier nur Nutzungsschablone F)
- St: Fläche für Stellplätze
- Ga: Fläche für Garagen
- mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL)

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- (L): Nachrichtliche Übernahme: geplantes Landschaftsschutzgebiet
- vorhandenes Gebäude
- 2580/2: Flurnummer
- Grundstücksgrenze

Hinweise

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte städt. GIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom November 2004.

Bebauungsplan Nr. 37 "Schwaig-Süd"- 7. vereinfachte Teiländerung

Rechtsgrundlagen:

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/ BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1,2,3,4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl S. 497).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962).

IV. Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 12 Abs. 1 und 2 und Art. 13 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

V. Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.01.1998.

VI. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Festsetzungen durch Text:

I	Planungsrechtliche Festsetzungen
1	Art der baulichen Nutzung
1.1	Mischgebiet (MI)
1.1.1	Gegliedertes Mischgebiet, hier: MI2 (vgl. BBP 37-5. "Schwaig-Süd" + II.2)
1.1.2	Im Hinterliegerbereich südlich der Planstraße (hier: Nutzungsschablone F, Flurnummern 2562 und 2564) ist nur Wohnnutzung zulässig.
2	Maß der baulichen Nutzung
2.1	Die zulässige Grundfläche GR beträgt insgesamt 330 qm; sie gilt damit für beide festgesetzte Baurahmen zusammen.
2.2	Die Grundfläche GR bezieht sich auf den Hauptbaukörper.
2.3	Als Ergänzung zur Grundfläche GR ist in Prozent die zulässige Überschreitung der festgesetzten GR durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angegeben.
2.4	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 4 beschränkt.
2.5	Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,50 m. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante (private Erschließungsfläche, GFL) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern).
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
3.2	Es wird offene Bauweise festgesetzt.
4	Grünordnung und Freiflächen
4.1	Die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzte Teilfläche der Flurnummer 2564 wird in einer Größe von 818,30 qm als Ausgleichsfläche für die geplanten Eingriffe auf den Flur Nummern 2562 und 2564 festgesetzt.
5	Garagen und Stellplätze
5.1	Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Ga bzw.St gekennzeichneten Flächen zulässig.
II	Inkrafttreten
1	Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2	Der Bebauungsplan Nr. 37 "Schwaig-Süd" - 5. Teiländerung und 1. Ergänzung in der planzeichnerischen Darstellung vom 16.10.2003, rechtsverbindlich seit dem 23.12.2003, bleibt mit allen Festsetzungen gültig, sofern nicht in dieser Bebauungsplanänderung neue Festsetzungen getroffen werden.

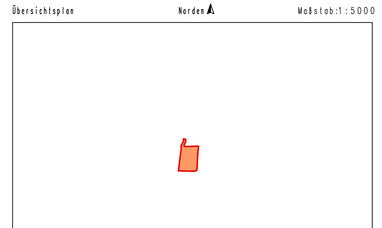
Verfahrensvermerke

1.	Änderungs- und Billigungsbeschluss (Bauausschuss / Stadtrat)	16.12.2004 / 22.12.2004
2.	Öffentliche Auslegung	20.07. - 22.08.2005
3.	Bekanntmachung zu 1. und 2. (Amtsblatt Nr. 14/2005)	12.07.2005
4.	Satzungsbeschluss	22.09.2005 / 19.10.2005
5.	Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 24/2005)	02.11.2005

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 37 "Schwaig-Süd"- 7. vereinfachte Teiländerung

Übersichtsplan — Norden — Maßstab: 1:5000



Plan-Nr. 37-7

Billigung/Auslegung.....

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
Leitung: Dipl.Ing. Helmut Cybulska
Bearbeiter: Dipl.Ing. (FH) Uwe Steffgen
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 36-1641
Fax: 08031 / 36-2047
E-mail: stadtplanung @ rosenheim.de

Rosenheim, den 24.11.2004 i.A. Cybulska .....