



A. ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 GR zulässige Grundfläche mit Flächenangabe (z.B. 130 m²) als Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenzen
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - öffentliche Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fußweg
 - öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen
 - Straßenbegleitgrün
 - zu pflanzende Bäume
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - GGa Gemeinschaftsgaragen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - Firstrichtung zwingend
 - First bei Puttdächern
 - SD Satteldach
 - PD Puttdach
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise oder des Maßes der Nutzung
 - Anbauzone für Balkone, Wintergärten, Windfänge etc.
 - Maßzahl in Metern, z.B. 3,5 m
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - GL Geh- und Leitungsrecht
 - L Leitungsrecht
 - Wohnweg privat
 - Sichtfeld

DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- 2502/1 vorhandene Flurnummern (z.B. 2502/1)
- bestehende bauliche Anlagen
- Baugebiet (z.B. A), siehe Festsetzungen durch Text B.2.
- W Wohnweg
- S Erschließungsstraße
- Die Festsetzungen zu den Freiflächen der Grundstücke gelten uneingeschränkt auch nach Weiterveräußerung von Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen. In den Kaufverträgen zur Weiterveräußerung ist darauf gesondert hinzuweisen.
- Der Kartenausschnitt (Katasterkarte städt. GIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Juli 2006.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach (§ 1 Abs. 6 (1) BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Baugebiet A Baugebiet B/C

 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 III Zahl der Vollgeschosse
 Die zulässige Wandhöhe, gemessen am Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut, bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, ist den festgesetzten Gebäudeprofilen zu entnehmen.
 Als Wandhöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberem Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). In den Baugebieten B und C kann ausnahmsweise anstelle des niedrigeren südlichen Puttdaches eine Dachterrasse mit einer Brüstungshöhe von 0,90 m vorgesehen werden.
- Nebenanlagen**
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur als eingeschossige Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m zulässig.
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- Höhenlage**
 Die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens sowie des Garagenbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche liegen.
- Geländeveränderungen**
 Das natürliche Geländeneuau ist zu erhalten.
- Dachgestaltung**
 - Die Dachformen und Dachneigungen sind den Systemschnitten (Ziffer 2) zu entnehmen. Wintergärten, überdachte Veranden u. ä. können flach geneigte oder Flachdächer erhalten.
 - Reihen- und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen sind profili- und höhengleich zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
 - Die zulässige Dachneigung von Gemeinschaftsgaragen und -carports beträgt 5°-8°. Gemeinschaftsgaragen können auch mit begrüntem Flachdachern hergestellt werden. Einzel- und Doppelgaragen sind mit dem gleichen Dachform und Dachneigung auszubilden wie die Hauptbaukörper oder als begrünzte Flachdächer zu errichten.
 - Geneigte Dächer von Hauptbaukörpern und Garagen sind mit naturrotten bis braunroten Dachziegeln, gleichfarbigen Betondecksteinen oder ähnlich wirkenden Materialien in diesem Farbton zu decken oder als Blechdach auszuführen. Bei Reihenhäusern ist nur eine Deckungsart zulässig.
 - Dachaufbauten, Zwerch- und Gegengiebel sowie Dachschneitten (negative Gauben) sind unzulässig.
 - Der Kniestock in den Baugebieten A beträgt maximal 0,6 m, gemessen von OK Rohdecke bis zur Pfettenoberkante bei innenliegender Pfette.

7. Vor- und Anbauten von Fassaden

- Baubedteile wie Erker, Pergolen, Wintergärten und Windfänge mit darüberliegenden Balkonen dürfen nur erdgeschossig ausgebildet werden. Balkone dürfen nicht überdacht und nicht alleseitig umschlossen werden. Die Baugrenzen können hierfür bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf der gesamten Hauslänge in den festgesetzten Anbauten überschritten werden. Ein- und beidseitiger Grenznbau ist zulässig.
- Die zulässigen Grundflächen für diese Baubedteile betragen:
- 58,50 m² bei Baugebieten mit einer zulässigen GR von 195 m²,
 - 29,25 m² bei Baugebieten mit einer zulässigen GR von 195 m², südlich von S6,
 - 39,00 m² bei Baugebieten mit einer zulässigen GR von 130 m²,
 - 19,50 m² bei Baugebieten mit einer zulässigen GR von 130 m², südlich von S6.
- 8. Stellplätze, Garagen, Carports**
 Carports, Garagen und offene Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Bauräumen und Flächen zulässig. Die Tiefe der Vorstellfläche vor Einzel- und Doppelgaragen wird mit 5,0 m festgesetzt. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim.
- 9. Zufahrten und Einfriedungen**
 9.1 Als Einfriedungen sind nur sockellose Holzläden (senkrechte Latten) von max. 1,10 m Höhe zulässig, gemessen von Oberkante Gehweg. Als Zwischenzäune zwischen Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind zusätzlich hinterpflanzte Maschendrahtzäune ohne Sockel von max. 1,10 m Höhe zulässig.
 9.2 Sichtschutz zwischen Terrassen bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist auf 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
 9.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von Einfriedungen und Baumpflanzungen freizuhalten.
 9.4 Mülltonnenboxen sind baulich zu integrieren oder in die Einfriedungen gestalterisch einzubinden oder dicht abzupflanzen. In Vorgartenzonen sind freistehende Mülltonnenboxen unzulässig.
 9.5 Zufahrten und Stellplätze sowie der private Wohnweg dürfen nur wasserundurchlässig befestigt werden (Pflasterbeläge bis max. 16/16 cm, insbesondere mit Rasenfuge und/oder aus wasserundurchlässigen Bestensteinen, Schotterrasen). Zufahrten und Stellplätze sind zur Erschließungsstraße von Einfriedungen freizuhalten.
- 10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 10.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind das Leitungsrecht und das Recht auf Unterhalt als Dienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rosenheim bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zu sichern.
 10.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten des Gemeindefiskus sind diese als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten aller beteiligten Eigentümer zu sichern.
- Bauliche Gestaltung**
 11.1 Die Fassadengestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern sowie von Garagen ist aufeinander abzustimmen. Grelle Farben sowie spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
 11.2 Ver- und Entsorgungsanlagen stehen in gestalterischer Hinsicht anderen baulichen Anlagen gleich.
- Grünordnung**
 12.1 zu pflanzende Bäume
 12.1.1 Verkehrsgrün an der Erschließungsstraße S2: Es sind Baumreihen mit großkronigen Bäumen als Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (3 x v, SU 18-20) zu pflanzen. Die Bäume sind in zweischürige Wiesenflächen zu pflanzen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern oder Bodendeckern ist nicht zulässig.
 Verkehrsgrün an der Erschließungsstraße S6: Es sind Bäume mittlerer Kronengröße (Wuchsordnung 2) als Hochstamm 3 x v, SU 16-18 zu pflanzen.
 12.1.2 Ortsrand: Fußweg W 3.2: verschiedene Mostobst-Hochstämme und Nussbäume z.B. Apfel, Jakob Fischer, Blenheim, Bojnapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Birne, Güte Graue, Zwetschge: Hauszwetschge, Walnuss: Nr. 26, Geisenheim/Rhein Pflanzqualität je Hochstamm, 3 x v, DB, SU 12-14 Die Bäume sind mit 4 m Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen. Sie sind in zweischürige Wiesenflächen zu pflanzen. Eine Unterpflanzung mit Sträuchern oder Bodendeckern ist nicht zulässig.
- 12.1.3 Garagenhöfe (Gemeinschaftsgrün): Hochstamm, 3 x v, DB, SU 16-18 Acer campestre, Feldahorn, Acer platanoides Globosum, Kugelahorn Corylus colurna, Baumhasel Malus floribunda, Zierapfel Malus John Downii, Zierapfel Malus tschonoskii, Scharlach-Apfel Populus tremula Erecta, säulenförmige Zitterpappel Robinia pseudoacacia Sandraudriga, Robinie Robinia pseudoacacia Umbraculifera, Kugelrobinie
- Die Reihen aus je 4 Kleinbäumen gem. zeichnerischer Festsetzung sind jeweils aus einer Art gem. obiger Liste zu pflanzen. Garagen und Carports sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen einzugrünen. Die Garagenhöfe sind von Einfriedungen freizuhalten.

12.2 Grünfläche westlich der Erschließungsstraße S 5

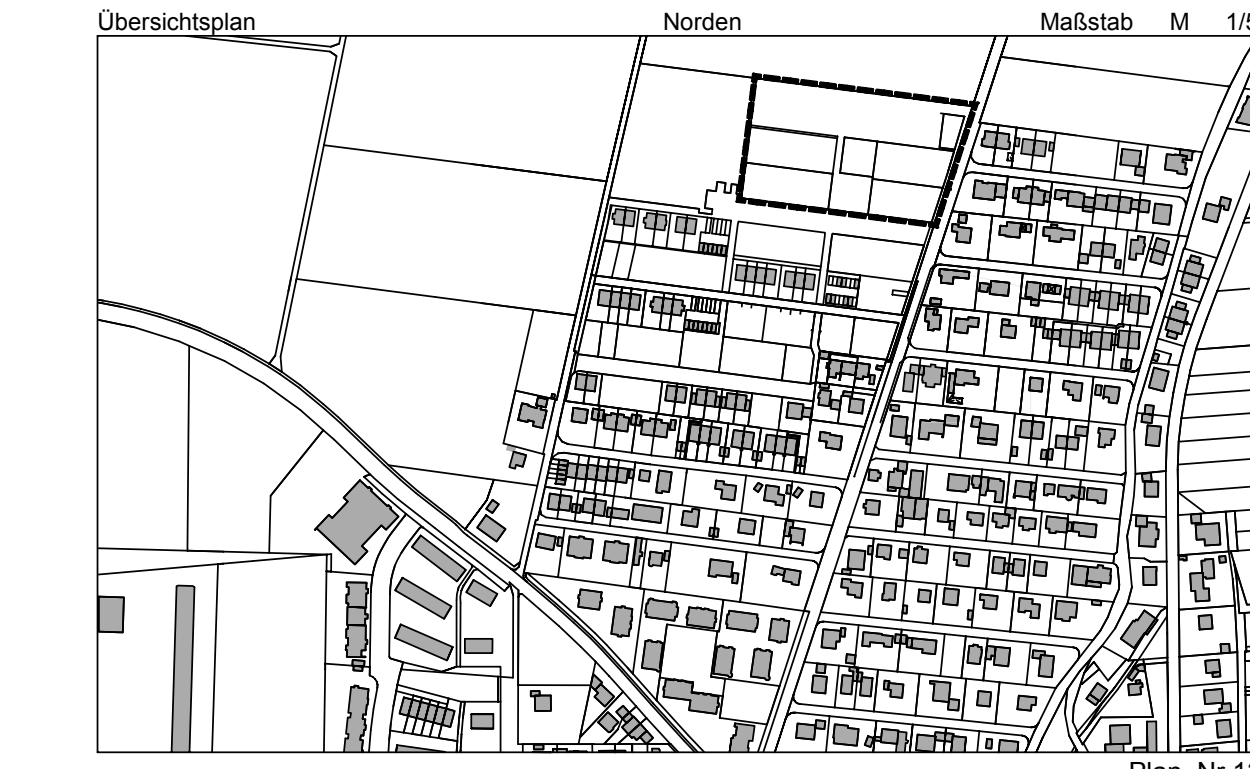
- Die öffentliche Grünfläche westlich der Erschließungsstraße S 5 ist für den Aufenthalt der benachbarten Bewohner anzulegen und mit mindestens 8 Bäumen aus folgender Artenliste zu bepflanzen: Mindestpflanzgröße 3 x v, DB, SU 14-16 Acer campestre, Feldahorn Amelanchier lamarckii, Felsenbirne Cornus mas, Koralleibische Salix caprea, Salweide Obstbäume als Hochstämme, Beerenträucher
- 12.3 Freiflächen der Grundstücke
 Je Hauseinheit ist mindestens ein standortgerechter Laubbbaum oder Obstbaum zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3 x v, DB, SU 14-16). Die Baumart ist so zu wählen, dass der Baum im ausgewachsenen Zustand mindestens 5 m Höhe erreicht.
 Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chaemaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist nicht zulässig.
 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Stadt Rosenheim genehmigen zu lassen.
- 12.4 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann geringfügig abgewichen werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist bindend.
- 12.5 Auflagen zum Artenschutz
 In der Brutzeit zwischen 1. März und 30. September ist das Fällen von Bäumen nicht zulässig, sofern es aus Verkehrssicherungsgründen nicht zwingend erforderlich ist.
- 13. Wasserwirtschaft**
 13.1 Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern.
 13.2 Haus- und Betriebsabwässer
 Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der volkbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.
 13.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie in den Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist zu bevorzugen.
- 14. Umweltschutz**
 Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.
- Inkrafttreten**
 1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauBG in Kraft.
 2. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften.

C. VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---------------------|
| 1. Änderungsbeschluss gem. § 13 BauBG | 28.01./03.02.2010 |
| 2. Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Bauausschuss/Stadtrat) | 10.02.2010 |
| 3. Beteiligung der Behörden (Anschieben mit Monatsfrist) | 17.02. – 19.03.2010 |
| 4. Bekanntmachung zu 1. und 3. (Amtsblatt Nr. 4/2010) | 09.02.2010 |
| 5. Behandlung der Stellungnahmen zu 1. und 3. Satzungsbeschluss (Bauausschuss/Stadtrat) | 15.04./21.04.2010 |
| 6. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 5. | 03.05.2010 |
| 7. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 12/2010) | 18.05.2010 |



BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 127 „Mitterfeld“ – 2. vereinfachte Teiländerung



Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
 Leitung: Dipl.-Ing. Robin Nolasco
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Steffgen
 Königstraße 24
 83022 Rosenheim
 08031 / 36-1641
 08031 / 36-2047
 Email: stadtplanung@rosenheim.de

Planungssache vom 15.12.2009 Nolasco

Entwurfsverfasser: Schwarz Architekten Stadtplaner
 Guido Schwarz Architekt Stadtplaner SRL
 Holzstraße 47
 80469 München
 089 / 4900 1946
 089 / 4900 1836
 Email: info@schwarzplaner.muc.de

Planungssache vom 15.12.2009 Schwarz