



Stadt Rosenheim

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

**NR. 127 „MITTERFELD“ – 2. VEREINFACHTE
TEILÄNDERUNG**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 15.12.2009

INHALT:

I. ALLGEMEINES Seite 3

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN Seite 4

ANLAGE
ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSFÄCHEN

I. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2501, 2501/3, 2501/4Teil, 2501/55T, 2502/1, 2502/2T, 2502/3, 2502/4 und 2502/5, Gemarkung Westerndorf – St. Peter.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 1,16 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden und Osten - durch angrenzende Wohngebiete,
- im Norden - durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen - durch öffentliche Grünflächen.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums von Rosenheim, im Stadtgebiet Mitterfeld, zwischen der Ebersberger Straße und dem Mitterweg.

2. AUFGABENSTELLUNG

Westlich des Mitterweges, im Norden Rosenheims, will die Stadt Rosenheim im Sinne einer langfristig angelegten städtischen Baulandpolitik und Baulandbevorratung im Gebiet Mitterfeld Bauland für den Bedarf an Eigenheim-Wohnungsbau planungsrechtlich entwickeln.

Mit der an den Marktbedürfnissen orientierten Baulandbereitstellung soll der weiteren Abwanderung junger Familien in das Rosenheimer Umland entgegengewirkt werden.

3. ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung zu gewährleisten, eine sinnvolle Ortsrandabrundung nach Norden zu schaffen sowie den anstehenden Wohnraumbedarf - insbesondere für junge Familien - zu decken, weist die Stadt Rosenheim das Wohngebiet „Mitterfeld“ aus.

Eine erste Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ wurde im Jahre 2006 erforderlich, da sich die Marktbedingungen geändert hatten und der Bebauungsplan darauf abgestimmt wurde. Nachdem nun die ersten beiden Bauabschnitte größtenteils gebaut oder im Bau sind, kann der dritte Bauabschnitt 2010 erschlossen werden.

Als Fazit aus den beiden ersten Bauabschnitten haben die Eigentümer festgestellt, dass die Vermarktung der Reihenhäuser und die Erschließung mit Sammelgaragen, die nicht den Wohnquartieren direkt zugeordnet waren, große Probleme darstellen. In einer zweiten Bebauungsplanänderung soll nun die Planung erneut den veränderten Marktverhältnissen angepasst werden. Teilweise werden Baugebiete mit Reihenhäusern in Baugebiete mit Doppelhäusern umgewandelt. Das westliche Baugebiet besteht aus Doppelhäusern mit Satteldach, das östliche Baugebiet aus Doppelhäusern und zwei Reihenhäusern mit Pultdach. Die Ziele der angestrebten 2. Bebauungsplanänderung sind insbesondere die weitere Auflockerung der Bebauungsdichte, die Optimierung der Verkehrserschließung, ein zusätzliches Angebot an Besucherstellplätzen in den Garagenhöfen, eine klarere räumliche Zuordnung von privaten Stellplätzen zu den Wohngebäuden sowie eine Verbesserung der Ortsrandeingrünung mit – wie im ursprünglichen Wettbewerbsbeitrag bereits vorgeschlagen – durchgehender Baumreihe.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Hierzu wird am 03.02.2010 der Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Mitterfeld“ von der Stadt Rosenheim gefasst.

Das städtebauliche Grundgerüst bleibt durch die Änderung des Bebauungsplans in seinen Grundzügen erhalten. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE

1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan „Mitterfeld“ geändert. Es wurden Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen für einen Spielplatz bzw. eine Parkanlage, innerhalb derer auch die Flächen für die Eingriffsregelung nachgewiesen wurden, dargestellt.

1.2 INFORMELLE PLANUNG

Der vorliegenden Planung ist ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb aus dem Jahre 1999 vorausgegangen. Das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes (1. Preis) bildet die Grundlage und das Grundgerüst für die verbindliche Bauleitplanung. Auf Grund der Kritik von Seiten der Bürger wurde der ursprüngliche Entwurf überarbeitet und eine weniger dichte Bebauung mit einem größeren Anteil an Doppelhäusern vorgesehen. Für die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans wurde der Entwurf erneut überarbeitet und es wurden vermehrt Doppelhäuser angeboten. Auch die 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans sieht eine weitere Auflockerung des Wohngebietes vor.

1.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 127 „Mitterfeld“ – 1. vereinfachte Teiländerung. Die 2. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans ersetzt die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans für diesen Geltungsbereich.

1.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flurstücke des ca. 1,16 ha großen Geltungsbereiches sind teilweise in privatem und teilweise in städtischem Eigentum. In einem privaten Umlegungsverfahren wird eine Neuparzellierung vorgenommen. Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen und als öffentliche Erschließungsanlagen festgesetzten Flächen werden eigentumsrechtlich auf die Stadt Rosenheim übertragen.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Das angrenzende Wohngebiet „Mitterfeld“ ist städtebaulich bestimmt durch ein orthogonales, von West nach Ost verlaufendes Zeilenraster, den Feldstrukturen angepasst, mit geringem Verdichtungsgrad (Einfamilien- und Doppelhausbebauung) und einem hohen Erschließungsaufwand.

Öffentliche Einrichtungen in der näheren Umgebung sind:

- Grund- und Hauptschule, Westerndorf St. Peter – Römerstraße
- Heilpädagogisches Zentrum, Goethestraße
- Kinderspielplatz Uhlandstraße, Schillerstraße
- Kindergarten, Gluckstraße
- Grundschule/Kinderhort, Ebersberger Straße

2.2 LANDSCHAFTSBILD

Der Geltungsbereich des neuen Wohngebietes ist frei von jeglicher Bebauung. Das Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen ohne nennenswerte Biotopausstattung.

2.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist weitgehend eben (450 m ü.NN).

Der Untergrund besteht aus Schluffe und Lehme. Für Gründungssohlen innerhalb der Frosteindringtiefe sind nichtbindige Massen für einen Bodenaustausch vorzusehen.

Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem gesamten Gebiet nicht vorhanden.

3. INFRASTRUKTUR

3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

3.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Das Wohngebiet wird über den Mitterweg an das vorhandene Straßennetz angebunden.

3.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Baugebietes wird neu erstellt. Der erste Bauabschnitt des Wohngebietes Mitterfeld wird bereits über eine Stichstraße von der Landsberger Straße aus erschlossen. Die Gebiete der 1. und 2. vereinfachten Teiländerung werden über eine Stichstraße, die vom Mitterweg abzweigt, erschlossen. Die beiden Stichstraßen werden über zwei Erschließungsstraßen miteinander verbunden. Eine Durchquerung der Wohnquartiere durch Individualverkehr soll jedoch durch Reduzierung der Straßenprofile (3,5 m Breite) weitestgehend ausgeschlossen werden. Durch die Umgestaltung des Wohnquartiers der 2. vereinfachten Teiländerung in vorwiegend Doppelhausbebauung mit teilweiser Süderschließung musste die Verkehrser-

schließung entsprechend angepasst werden. Die am Nordrand des Wohngebietes gelegene einseitige Umfahrung wurde durch eine nach Süden verschobene Erschließungsstraße, die durch leichte Versätze verkehrsberuhigt gestaltet wird, ersetzt. Hierdurch wird erreicht, dass alle angrenzenden Grundstücke direkt über diese Erschließungsstraße erschlossen werden können.

3.1.3 RUHENDER VERKEHR

Die privaten Stellplätze des westlichen Baugebietes sind in Garagenhöfe zusammengefasst. An Stelle von Garagen können auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. Für das östliche Baugebiet sowie die Doppelhäuser westlich der Grünanlage sind Stellplätze direkt auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen. Somit wird eine klarere räumliche Zuordnung von privaten Stellplätzen zu den Wohngebäuden erreicht.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim legt die erforderliche Anzahl der Stellplätze fest. Entsprechend dem zu erwartenden Stellplatzbedarf für Kurzzeitparker und Besucher des Wohngebietes sind darüber hinaus öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Diese befinden sich nördlich der Erschließungsstraße S2. Darüber hinaus werden private Besucherstellplätze in den beiden Garagenhöfen angeboten.

3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Infrastruktur des Baugebietes (Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation) wird neu erstellt.

3.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird durch die Stadtwerke Rosenheim bereitgestellt.

3.2.2 ABWASSERENTSORGUNG

Innerhalb des Gebietes wird die Kanalisation neu erstellt. Das vorhandene Kanalsystem außerhalb des Geltungsbereiches ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend leistungsfähig. An die bestehenden Einrichtungen kann angeschlossen werden.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

3.2.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch die Stadtwerke Rosenheim sichergestellt.

3.2.4 GAS

Das Planungsgebiet kann über das Netz der Stadtwerke Rosenheim versorgt werden.

3.2.5 TELEKOMMUNIKATION

Das Wohngebiet wird an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 BAUABSCHNITTE

Der Entwurf des gesamten Baugebietes „Mitterfeld“ ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung der Wohngebiete in drei Bauabschnitten von Süd nach Nord.

Der erste Bauabschnitt, der bereits von der Landsberger Straße erschlossen wird, weist ca. 41 Wohneinheiten auf, der zweite und der dritte Bauabschnitt werden vom Mitterweg aus erschlossen und weisen zusammen ca. 65 Wohneinheiten auf.

4.2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf des neuen Wohngebietes „Mitterfeld“ mit nach Norden aufgelockerter Bebauung rundet den nordwestlichen Ortsrand von Mitterfeld sinnvoll ab. Innerhalb des Gebietes bilden Hausgruppen in Zeilenbauweise in überschaubaren Einheiten (max. 3-4 Wohneinheiten) und freistehende Einzel- und Doppelhäuser einzelne Wohnquartiere, die von Grün- und Parkzonen untergliedert werden. Alle Baukörper werden konsequent nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Ausnutzung der Freibereiche zu gewährleisten und einer ökologischen Bauweise gerecht zu werden. Durch die Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche entsteht ein Wohnquartier von hoher gestalterischer Qualität.

Innerhalb der Wohnquartiere werden die einzelnen Wohnhäuser über teils private, teils öffentliche Wohnwege erschlossen. Durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte wird eine flächensparende Erschließung angestrebt. Der ruhende Verkehr ist größtenteils in Einheiten zusammengefasst.

Die Durchgrünung der Bauquartiere auf öffentlichem Grund garantiert eine sinnvolle Ortsrandeingrünung nach jedem Bauabschnitt.

4.3 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geplanten Struktur des Plangebiets und des städtebaulichen Umfelds werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnquartier mit Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbebauung. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit beschränkt.

Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begründet sich in der geplanten Baustruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Eine Nachverdichtung soll ausgeschlossen werden. Die geplante Gebäudetypologie mit eng gefassten Baukörperabmessungen in Verbindung mit kleinen privaten Grundstücksanteilen stellt eine typische Bebauung für eine Wohneinheit dar. Diese verdichtete Bauweise soll insbesondere der Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit schaffen, sich ein Eigenheim zu finanzieren.

Mehr als eine Wohneinheit würde in dem Gebiet durch den ausgelösten Stellplatzbedarf zu einem unverhältnismäßig hohen Versiegelungsgrad führen. Weitere Stellplätze könnten im Baugebiet nicht nachgewiesen werden.

4.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als zulässige Grundfläche in jedem einzelnen Baurahmen angegeben, um die modellhafte städtebauliche Struktur (siehe auch Ziffer 4.2), die sich aufteilt in einzelne Bauquartiere mit Durchmischung verschiedener Gebäudetypen, zu sichern.

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der jeweils festgesetzten zulässigen Geschossanzahl.
Im Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung wird eine zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude von 0,24 erzielt.

Im westlichen Plangebiet ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig; im östlichen Plangebiet sind dreigeschossige Wohngebäude mit Pultdach, die im Dachgeschoss zurückspringen und anstelle des niedrigeren südlichen Pultdaches mit Dachterrassen versehen werden können zulässig.
Die festgesetzten nördlichen und südlichen Anbauzonen für Windfänge, Wintergärten, etc. dürfen nur erdgeschossig bzw. in Verbindung mit darüberliegenden Balkonen errichtet werden. Balkone dürfen nicht überdacht und nicht allseitig umschlossen werden. Dadurch soll eine deutliche Unterordnung der Anbauzonen unter die Hauptbaukörper erzielt werden.

4.5 BAULICHE GESTALTUNG

Die äußere Gestaltung der Baukörper im Wohngebiet soll zu einer gemeinsamen gestalterischen Ausprägung des Ortsbildes bei einer großen Vielfalt möglicher Haustypen und Detaillösungen beitragen.

Das Modellvorhaben „Mitterfeld“ beruht auf eng gefassten Gebäudequerschnitten, die Mindest- und Höchstmaße für Haustiefen, Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse beinhalten. Auf ökologische und ökonomische Bauweise sowie gesunde Wohnverhältnisse wurde hierbei besonders geachtet.

Die Einzel- und Doppelhäuser des westlichen Plangebietes dürfen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,60 m und maximal zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° auszubilden. Über dem letzten zulässigen Vollgeschoss kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Es ist ein Kniestock von maximal 60 cm zulässig.

Die Einzel- und Doppelhäuser sowie die beiden Reihenhäuser des östlichen Baugebietes dürfen mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 8,10 m auf der Nordseite und 6,30 m auf der Südseite ausgebildet werden. Sie sind zwingend mit drei Vollgeschossen zu erstellen. Die zwingende Vollgeschossfestsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Das Dach ist als Pultdach mit einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden. Ausnahmsweise kann anstelle des niedrigeren südlichen Pultdaches alternativ eine Dachterrasse mit einer Brüstungshöhe von 0,90 m vorgesehen werden (entsprechend Festsetzungen durch Text).

Durch die klare Trennung der beiden Haustypen im westlichen und östlichen Baugebiet werden Wohnquartiere mit eigener Identität und gestalterischen Einheiten geschaffen.

4.6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

	Anzahl	Wohneinheiten
Reihenhäuser	2	6
Doppelhäuser	13	26

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

In der Satzung sind für die einzelnen Baugebiete Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenheim und der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten sind. Zwischen den Häuserzeilen muss ein Teil der unterirdischen Leitungen auf privatem Baugrund verlegt werden. Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte schließen diese Flächen mit ein.

Die privaten Flächen sind von Bepflanzungen, deren Wurzelwerk die Leitungen beschädigen könnten freizuhalten.

Zusätzlich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für das Gemeinschaftseigentum des privaten Wohnweges und der Gemeinschaftsanlagen eingeräumt.

Die Dienstbarkeiten sind im Grundbuch im Rang vor Rechten in Abteilung III des Grundbuchs zu sichern.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend. Im westlichen Baugebiet werden die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten. Im östlichen Baugebiet würden sich bei den beiden mittleren Doppelhäusern nördlich und südlich der Erschließungsstraße S6 die Abstandsflächen nach BayBO teilweise geringfügig überschneiden. Da die Überschneidungen dieser Abstandsflächen sehr gering sind und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke sichergestellt ist kann diese vernachlässigt werden.

Die erforderlichen Abstände sind im gesamten Baugebiet nicht auf die geplanten Grundstücksteilungen bzw. Wohnwege bezogen.

Der städtebauliche Entwurf mit der gewählten Gebäudetypologie wird in Ziffer 4.2 ausführlich erläutert. Ein besonderes Augenmerk wurde beim städtebaulichen Entwurf auf die gesunden Wohnverhältnisse gelegt, eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung ist durch die Ausrichtung der Hauptbaukörper (Südorientierung) und deren Nebenanlagen jederzeit gewährleistet. Des Weiteren wird durch unterschiedlichste Festsetzungen im Bebauungsplan ein weitestgehend störungsfreies Wohnen ermöglicht und die private Sphäre geschützt.

7. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das Baugebiet wird in offener Bauweise für Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser erstellt.

Das Baugrenzengefüge des gesamten Baugebietes „Mitterfeld“ ist sehr eng gefasst, um das städtebauliche Ziel eines verdichteten Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Aufteilung in einzelne Wohnquartiere zu sichern.

Mit Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und des Wohnumfeldes – insbesondere der Vorgartenzonen – wird ein einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohnquartiere angestrebt.

In den Baugebieten sind Nebenanlagen (wie z.B. Kellerersatzräume oder Anlagen für die Kleintierhaltung) nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig, sofern sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m einhalten.

8. PARZELLIERUNG

Die vorgeschlagene Parzellierung der Hausgruppen und Doppelhäuser ist so ausgelegt, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit der Anzahl der erforderlichen Stellplätze genau übereinstimmt und in einem zu meist direkt zugeordneten Garagenhof bzw. auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann. Eine höhere Flächenver-

siegelung der Wohngebiete durch zusätzliche Verkehrsflächen, Stellplätze oder Garagen soll als Grundzug der Planung ausgeschlossen werden.
Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE soll eine spätere Nachverdichtung der Wohngebiete ausschließen.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 127 „Mitterfeld“ entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ berechnet. Eine Gegenüberstellung des Versiegelungsgrads im Änderungsbereich der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans mit der jetzigen Planfassung zeigt, dass sich der Ausgleichsflächenbedarf um nur 7,4 m² erhöht (siehe Anlagen). Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Erhöhung kann diese unberücksichtigt bleiben.

9.2 ORTSRAND UND DURCHGRÜNUNG

Das geplante Wohngebiet bietet Durchgängigkeit für Fußgänger sowohl in Ost-West-Richtung (Wege 3.1 und 3.2) als auch in Nord-Süd-Richtung (nördliche Verlängerung der Erschließungsstraße S5).

Als Gliederungselement zwischen den öffentlichen Stellplätzen nördlich der Erschließungsstraße S2 werden Großbäume vorgeschlagen (siehe Festsetzungen).

Dem Ortsrand im Norden werden öffentliche Grünstreifen mit Mostobst-Hochstämmen auf Wiesenflächen vorgelagert. Damit wird ein weicher Übergang zur freien Landschaft erzielt und die neu entstehende Bebauung in die Landschaft eingebunden.

Die öffentliche Grünfläche westlich der Erschließungsstraße S5 dient als Spielbereich und Treffpunkt für die Bewohner des neuen Quartiers.

9.3 KINDERSPIELPLATZ

Für die Kinder bis 6 Jahre besteht bei der geplanten Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern keine Notwendigkeit eines öffentlichen Spielplatzes. Für die 6 bis 12-jährigen Kinder steht in mittlerer Entfernung von 250 m, weiter südlich, außerhalb des Änderungsbereichs ein Spielplatz zur Verfügung.

Für Jugendliche und Erwachsene bieten sich die öffentliche Grünfläche westlich der Erschließungsstraße S2 und in eingeschränktem Umfang die Ausgleichsflächen westlich des Änderungsbereichs an.

10. VERSICKERUNG

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern. Auswirkungen auf vorhandene Bauungen dürfen durch die Versickerung nicht ausgelöst werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich der Untergrund aufgrund seiner Beschaffenheit und der Höhenlage des Grundwassers zur Versickerung eignet. Für die Reihenhäuser werden wegen der kleinteiligen Grundstücksanteile Gemeinschaftslösungen bei der Errichtung der Versickerungsanlagen empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessert die Grundwasserneubildung und gewährleistet eine natürliche Entwicklung der Vegetation und der Speicherfähigkeit des Bodens.

11. UMWELTPRÜFUNG

Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

12. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt nicht in dem vom Wasserwirtschaftsamt kartierten Bereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

13. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem Bebauungsplan wird ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, berücksichtigt. Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gestellt.

14. FOLGEKOSTEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages von den Eigentümern erstellt und dann der Stadt Rosenheim übereignet; der Stadt entstehen keine Investitionskosten.

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebiets der 2. vereinfachten Teiländerung	11.556 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	8.566 m ²
Zulässige Grundfläche der Gebäude (Hauptgebäude)	2.080 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.060 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün)	1.930 m ²
Maximale Zahl der Wohneinheiten	32

16. AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

KLIMA

Kleinklimatisch sind Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden.

Stadtplanungsamt Rosenheim,
den 15.12.2009

Robin Nolasco

Robin Nolasco

Entwurfsverfasser:


A circular blue stamp of the Bayerische Architektenkammer (BYAK) is positioned to the right of the signature. The stamp contains the text: 'BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER', 'ARCHITEKT', 'BYAK', and '173 188'. The outer ring of the stamp reads 'BEREICH VERBANDSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS'.

Guido Schwatz

Architekt, Stadtplaner SRL

Schwarz Architekten, Stadtplaner

Holzstr. 47

80469 München

Tel. 089 / 4900 1946

Fax 089 / 4900 1836

E-Mail info@schwarzplan-muc.de

Bebauungsplan Nr. 127 Mitterfeld					
Vergleich der Ausgleichsflächen					
Änderungsbereich des B-Planes				Stand 04	Stand 09
				m2	m2
Gesamtfläche Änderungsbereich des B-Planes ohne bereits vorhandene Straßen				11.551,86	11.551,86
öffentlicher Kinderspielplatz					0,00
Verkehrsgrün öffentlich, soweit zusammenhängend				-593,90	0,00
öffentliche Grünflächen				-490,46	-1.059,65
Eingriffsfläche				10.467,51	10.492,21
Ermittlung Umfang erforderlicher Ausgleich					
Kompensationsfaktor 0,3					
Ausgleichsbedarf 30%				3.140,25	3.147,66
Differenz Stand 09 zu Stand 04					
					7,41