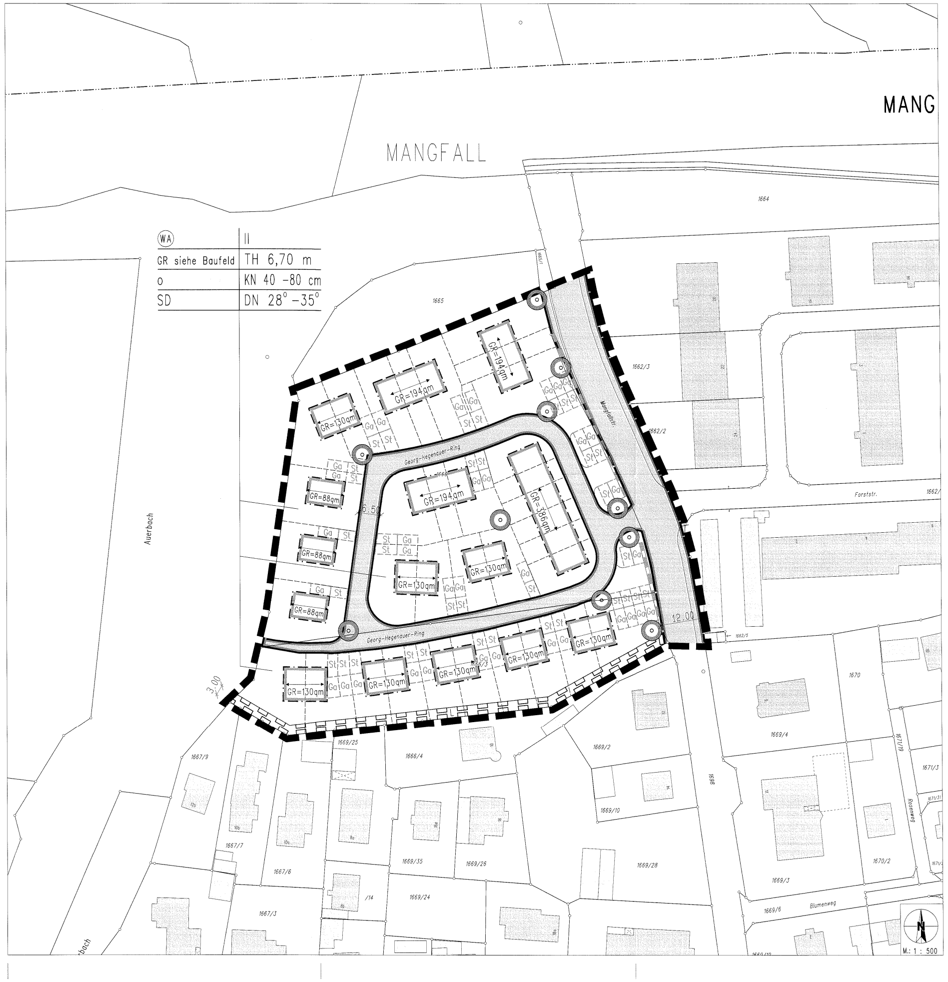


(WA)	II
GR siehe Baufeld	TH 6,70 m
o	KN 40 -80 cm
SD	DN 28° -35°

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

▪ ▪ ▪ ▪	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

(WA)	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GR 225 qm	maximale Grundfläche, hier z.B. höchstens 225 qm
II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 2-geschossig
KN	zulässige Kniestockhöhe als Höchstmaß
TH	zulässige Traufhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze (nicht zwingend gem. § 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen für den überörtlichen und den örtlichen Verkehr

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

	Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

SD	Satteldach
DN 18–24°	Dachneigung, hier z.B. 18-24 Grad
	First- und Hauptbaukörperrichtung
St	Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Ga	Fläche für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
L	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Lärmschutzwand

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

	vorhandene Gebäude
2140/52	Flurnummer
	Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Hinweise

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte städt. GIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Januar 2003

Stadt Rosenheim

Satzung

zum Bebauungsplan Nr. 71 „Mangfallstraße / Auerbach" - 1. Änderung

A Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850); 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 v. 22.4.1993 (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).

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.797 ff), zuletzt geändert durch das Zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechts an den Euro v. 24. April 2001 (GVBl. S. 140).

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 24. 04. 2001 (GVBl. S. 140) in Verbindung mit Art. 5 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), ergänzt durch die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen.

V. Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.01.1998.

B Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
1.1.1 In Anwendung von § 1 Abs.6 BauNVO werden von den nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ausnahmen „4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GR, zulässige Grundfläche) ist den Nutzungsschablonen und der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.
Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptgebäude.

3. Höhenentwicklung
3.1. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens muss mindestens 15 cm und darf höchstens bis 45 cm über dem Niveau der nächstgelegenen Gehsteighinterkante liegen.
3.2. Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen maximal 6,70 m betragen.
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der fertigen Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.
Bei einer Dachneigung von 28 Grad ist ein Kniestock (KN) von 80 cm, bei einer Dachneigung von 35 Grad ist ein Kniestock von 40 cm zulässig.
Der Kniestock wird gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Fußpfette.
3.3. Das natürliche Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden fertigen Straßenbegrenzungslinie aufgefüllt werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen keine Stützmauern errichtet werden. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind mit Böschungen mit maximal 40 Grad Neigungswinkel auszugleichen.

4. Bauweise und Baugrenzen
4.1. Bauweise
4.1.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
4.1.2 Untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Erker, Wintergärten sowie Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.1.3 Nebenanlagen sind entlang der Erschließungsstraße und dem öffentlichen Weg in einem Abstand von weniger als 4 m nicht zulässig.

5. Dienstbarkeiten
5.1. Für Hinterliegergrundstücke sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung ins Grundbuch zu sichern. Die Dienstbarkeiten sind zugunsten der Stadt Rosenheim in beschränkt persönlicher Form abzusichern.
5.2. Für die in der Planzeichnung im Süden eingetragene Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind das Leitungsrecht und das Recht auf Unterhalt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadtwerke GmbH & Co. KG bzw. zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

6. Grünordnung
6.1. Der vorhandene Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund Art. 12 Abs. 2 BayNatSchG (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2001, GVBl. S. 140), in Verbindung mit Art. 5 BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982, GVBl. S. 419) und der Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.Januar 1998, ergänzt durch die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen" und den Richtlinien zum „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen zu erhalten und während der Bauzeit besonders zu sichern.
6.2. Flächenversiegelung
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen, Garagenvorstellflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.
6.3. Bindung und Erhaltung
Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
6.4. Neupflanzung
Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Für die in den Vorgärten festgesetzten Baumstandorte, sind einheitlich Laubbäume (Acer platanoides „Columnare" Spitzahorn) zu pflanzen. Entlang der Mangfallstraße sind Tilia cordata (Winterlinden) zu verwenden.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.
6.5. Bepflanzung
Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
6.6. Bepflanzung entlang des Dammes und der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet:
6.6.1 Baumarten

Alnus incana	Grauerle
Corylus avellana	
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide

6.7. Sonstige Grünflächen im privaten Bereich:
6.7.1 Baumarten

Alnus incana	Grauerle
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	

6.7.2 Baumgröße
Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.
6.7.3 Straucharten
Standortgerechte Wild- und Blütensträucharten. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
6.7.4 Strauchgrößen
Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100 - 150 cm zu verwenden.
6.8 Planvorlagen
Für die Freiflächen entlang der Mangfallstraße ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen (§1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung vom 22.08.1998) und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Stadt Rosenheim genehmigen zu lassen.

7. Garagen und Stellplätze
7.1. Garagen und sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
7.2. Erforderliche Besucherstellplätze müssen frei anfahrbar sein und können bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausern die Vorstellfläche vor der Garage sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen
1.1. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und 7 sind grundsätzlich einzuhalten.

2. Fassadengestaltung
2.1. Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
2.2. Die Außenwände von Mauerwerksbauten sind oberhalb der Sockel zu verputzen und hell zu streichen.
2.3. Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfliesungen sind nicht zulässig.

3. Dachausbildung
3.1. Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung von 28 bis 35 Grad auszubilden.
Die Firstrichtungen sind der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.
3.2. Die Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Flachdachgaragen sind zulässig, müssen jedoch begrünt werden.
Garagengruppen und Doppelgaragen, müssen profilgleich ausgeführt werden.
Garagen entlang der Mangfallstraße sind einheitlich zu gestalten und in die geplante Lärmschutzwand zu integrieren.
3.3. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,5 qm und einer Gesamtbreite von höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge zulässig.
3.4. Quergiebel und lochartig eingeschnittene, sog. negative Dachgauben sind unzulässig. Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch die Breite zur jeweiligen Fassadenlänge von 1/3 in der Summe nicht überschreiten.
3.5. Bei Anbringung von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren in der Dachfläche sind diese in gleicher Neigung in die Dachfläche zu integrieren.
3.6. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
3.7. Einzelantennenanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht, soweit bestimmt Empfangsbereiche durch den Anschluss an Gemeinschaftsanlagen (z. B. Stadtantennenanlage bzw. Breitbandkabelnetz) nicht empfangen werden können.

4. Einfriedungen
4.1. Als Einfriedungen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken und Maschendraht mit Hinterpflanzungen zulässig. Die max. Höhe beträgt 1,10 m.
4.2. Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig.
4.3. Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes für Freisitze, Terrassen usw. dürfen 2,00 m Höhe nicht überschreiten und sind nur bis max. 2,50 m Länge zulässig.
4.4. Im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich lebende Laubhecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitiger Bepflanzung ausnahmsweise zulässig.
4.5. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hecken und anderer Bewuchs sind laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden.

III. Umweltschutz

1. Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.
2. Die Fenster ruhebedürftiger Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei Gebäuden entlang der Mangfallstraße sind auf die lärmabgewandte Seite (ohne Sichtverbindung zur Mangfallstraße) zu orientieren. Ist dies aus architektonischen Gründen nicht möglich, sind diese Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse II gemäß der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" auszuführen.
3. Die Standplätze der Müllbehälter sind in die Baukörper einzubinden. Freistehende Müllbehälter müssen dreiseitig mit Sträuchern bepflanzt werden.

IV. Wasserwirtschaft

1. Wegen des hochliegenden Grundwassers sind Keller sowie die Lichtschächte der Kellerfenster und alle Sparteneinführungen wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen. Im Kellergeschoss dürfen keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen untergebracht werden. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss mindestens 15 cm über der nächstgelegenen Straßenhinterkante liegen.
2. Oberflächenentwässerung
Da die örtlichen Verhältnisse keine Versickerung nach den Regeln der Technik zulassen, ist das Niederschlagswasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet der öffentlichen RW-Kanalisation zuzuführen.
Nach dem derzeitigen Stand soll die Ableitung über den Schacht RS 5 in den Auerbachaltarm – Gewässer III Ordnung erfolgen. Bei erhöhten Wasserständen in der Mangfall wird dann das anfallende Wasser über ein Pumpwerk, das in Zusammenhang mit der Hochwasserfreilegung Mangfall BA 04 errichtet wurde, in die Mangfall gepumpt.
3. Haus- und Betriebsabwässer sind der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.
4. Grundwasser
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.
Die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z. B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmäntel und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.
5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften der Verordnung über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) zu beachten.
Aufgrund der Überschwemmungsgefahr sowie wegen den hohen Grundwasserständen sind Anlagen und Anlagenteile u.a. gegen Auftrieb zu sichern und so aufzustellen, dass kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann.
6. Hinweise
Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist allgemein und bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen können.
Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bereits abschnittweise ausgeführt; das Gebiet Bebauungsplan Nr. 71 ist seit Fertigstellung des BA 04 von einem 100-jährigen Hochwasser geschützt, allerdings ist der Schutz vor dem maßgeblichen 100-jährlichen Hochwasserereignis erst dann gewährleistet, wenn sämtliche Bauabschnitte verwirklicht sind. Dieser Zeitpunkt ist derzeit noch nicht absehbar.
7. Um die abzuleitenden Niederschlags und Oberflächenwassermengen möglichst gering zu halten, sind seltener benutzte Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen durchlässig zu gestalten (z. B. humus-, sand- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

V. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.

VI. Hinweis
Die archäologische Denkmalpflege erhebt gegen die vorliegende Planung keinen Einspruch, macht jedoch darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Verfahrensvermerke

1.	Änderungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19.07.2000
2.	Bekanntmachung zu 1. und 3. (Amtsblatt Nr. 22/2000)	31.10.2000
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	06.11.2000
4.	Billigung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.02.2002
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren	20.03.2002 - 30.04.2002
6.	Öffentliche Auslegung	27.03.2002 - 30.04.2002
7.	Bekanntmachung zu 6.(Amtsblatt Nr.6/2002)	19.03.2002
8.	Erneute Billigung des Entwurfs i.d.F. v. 13.11.2002	27.11.2002
9.	Erneute Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	21.01. - 11.02.2003
10.	Erneute öffentliche Auslegung	29.01. - 11.02.2003
11.	Bekanntmachung zu 10. (Amtsblatt Nr. 02/2003)	21.01.2003
12.	Behandlung der Anregungen, Satzungsbeschluss	26.02.2003

Ausfertigung

Stadt Rosenheim, den 26.02.2003

Siegel

Gabriele Bauer
Oberbürgermeisterin

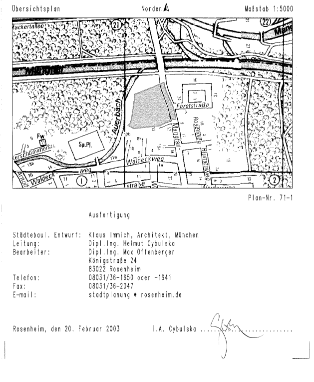
Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 5) 27.02.2003 .

Benachrichtigung über das Ergebnis zu 12. 12.03.2003 .

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 71
Mangfallstraße / Auerbach
1. Änderung

Übersichtsplan Norden Maßstab 1:5000



Plan-Nr. 71-1

Ausfertigung

Städtebaul. Entwurf: Klaus Immich, Architekt, München
Leitung: Dipl.Ing. Helmut Cybulska
Bearbeiter: Dipl.Ing. Max Offenberger
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031/36-1650 oder -1641
Fax: 08031/36-2047
E-mail: stadtplanung ● rosenheim.de

Rosenheim, den 20. Februar 2003 I.A. Cybulska ....