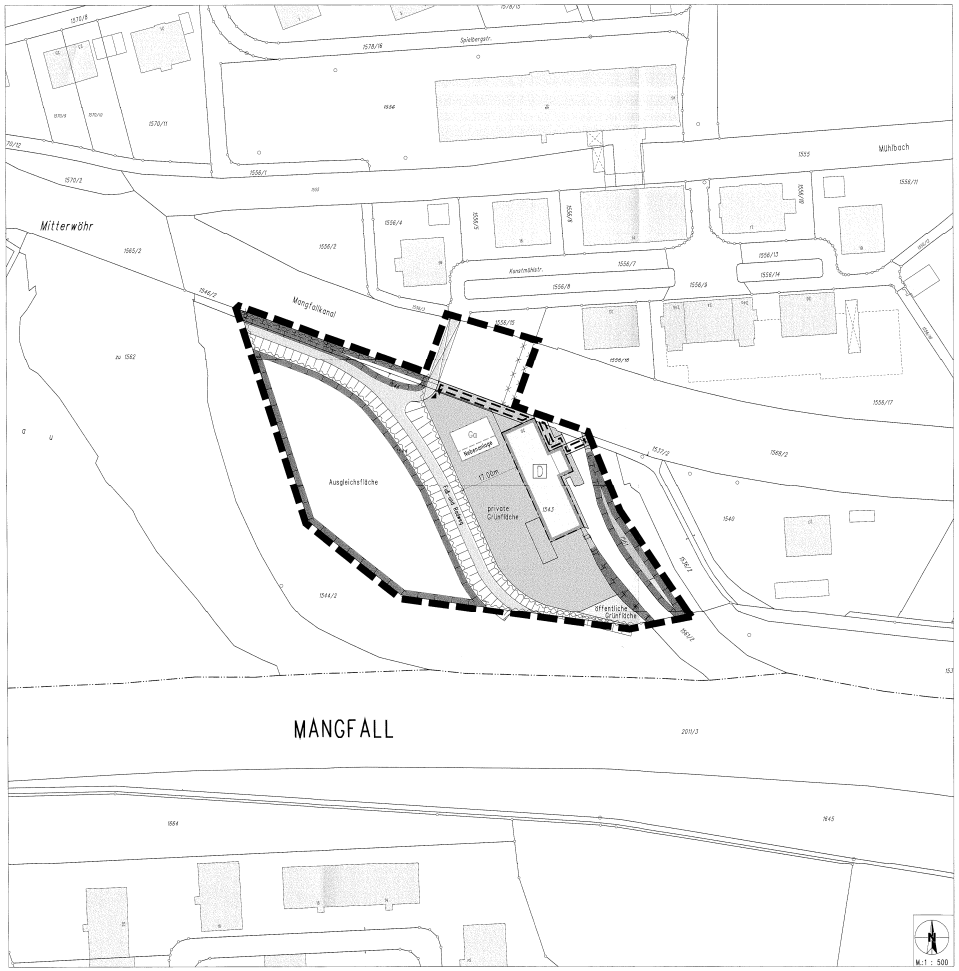


ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen für den überörtlichen und den örtlichen Verkehr

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Fläche für den Hochwasserschutz -geplanter Deich- (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Böschung des geplanten Deichs

Sonstige Festsetzungen

Ga — Fläche für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

zu entfernendes Objekt

Maßlinie

2.50

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

D — Nachrichtliche Übernahme Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)

vorhandene Gebäude

Brücke

2140/32 — Flurnummer

Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Hinweise

Lösgemäße und Höhenangaben in Metern

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

Bebauungsplan Nr. 111 "Kunstmühlgelände" 5. vereinfachte Änderung Salinschneidsäge

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. 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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 vom 22.04.1993 BGBl. I. S. 466).

II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 91 Abs. 1 Nrs. 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. 797ff), zuletzt geändert durch das zweite Bayrische Gesetz zur Anpassung des Landesrechtes an das 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 Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.04.2001 (GVBl. S. 140); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I. S. 1193).

V. Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.01.1998.

Festsetzungen durch Text:

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

2 Dienstbarkeiten

2.1 Für die in der Planzeichnung eingetragenen Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind des Leitungsrecht und das Recht auf Unterhalt als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zu sichern.

3 Grünordnung und Freiflächen

3.1 Flächenversiegelung
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege, Hofflächen, Garagenvorstellflächen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Decke oder Natursteinpflaster, Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Natursteinpflaster, Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen.

3.2 Neuanlanzung
Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass je 4 Stellplatzflächen / 1 Hochstamm gepflanzt werden kann.
Auf der Flurnummer 1544 dient eine Teilfläche von 1400 qm als Ausgleichsfläche. Diese ist entsprechend dem Maßnahmenplan anzulegen.

3.3 Pflanzen und Erhaltung
Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. 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.

3.4 Pflanzarten
Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:

3.4.1 Baumarten

Acer	pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus	glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus	excelsior	Esche

3.4.2 Straucharten

Prunus	padus	Traubenkirsche
Corylus	avellana	Hasel
Cornus	sanguinea	Hartriegel
Euonymus	europeus	Pfaffenhütchen
Lonicera	xylosteum	Lgueter
Salix	caprea	Salweide
Salix	cinerla	Grauweide
Viburnum	opulus	Wasserschneeball

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.4.3 Baumgröße
Qualität- Heister, 2xv., 80-100 cm, zu verwenden.

3.4.4 Strauchgröße
Qualität- Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm, zu verwenden.

4 Garagen und Stellplätze

4.1 Stellplätze für das Gebäude Kunstmühlstraße 20 sind nur im unmittelbaren Nähebereich zur Grundstückszufahrt neben der Brücke zulässig.

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 Einfriedungen

5.1 Als Einfriedungen zu den Wasserflächen und im Bereich der Grundstückseinfahrt sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken und Maschendraht mit Hinterpflanzungen zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,10 m.

5.2 Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig.

5.3 Im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich lebende Laubhecken zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit beidseitiger Bepflanzung ausnahmsweise zulässig. Zur freien Landschaft ist auch der geplante Deich mit seinen Böschungen zu rechnen.

II Wasserwirtschaft

1 Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Ein Überlauf in den Mangfallkanal ist zulässig.

1.2 Verunreinigtes Niederschlagswasser ist in die zentrale Kanalisation abzuleiten und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu reinigen.

2 Haus- und Betriebsabwässer

2.1 Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.

3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

3.1 Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mind. 1 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist zu bevorzugen.

4 Grundwasser

4.1 Keller, Kellerfenster und Lichtschächte sowie alle Sporteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

4.2 Die Oberkanten der Lichtschächte müssen mindestens 15 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.

5 Hochwasserschutz

5.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens muss mind. 450,30 m ü. NN liegen.

5.2 Aufenthaltsräume im Kellergeschoß sind unzulässig.

6.3 Im Rahmen der Baugenehmigung ist für das Bauvorhaben ein Hochwasserschutzkonzept vorzulegen, das den Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasserereignis gewährleistet.

III Inkrafttreten

1 Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

2 Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Kunstmühlgelände" ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 111 "Kunstmühlgelände" in der bisherigen Fassung vom 16.02.1995, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 14 vom 25.07.1995, Seite 110.

Hinweise:

Das Planungsgebiet liegt am Mangfallkanal und im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist es eigenein und bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die bis knapp unter die Geländeoberfläche reichen können.

Gemäß der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 07.04.1999 Nr. 226-4502-1/83 zählt der Mangfallkanal zu den Gewässern dritter Ordnung, bei denen für Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind, eine Genehmigung nach Art. 59 BayWG notwendig ist. Weiterhin liegt das Planungsgebiet im eingedeichten Gebiet der Mangfall, in dem ebenfalls eine Genehmigung nach Art. 59 BayWG notwendig ist.

Die Hochwassersicherheit gegen ein 100-jährliches Hochwasser ist in diesem Bereich noch nicht sicher gestellt. Derzeit besteht nur Schutz gegen ein 30-jährliches Hochwasser ohne Freibord. Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das linke Ufer der Mangfall kann nur erreicht werden, wenn die Deiche ab Km 7,4 in der Stadt Kolbermoor bis zur Mündung in den Inn auf ein 100-jährliges Hochwasser ausgebaut sind. Dazu ist es notwendig, dass die Planungen erstellt werden, die wasserrechtlichen Verfahren abgeschlossen sind, die Grundstücke bereit stehen, die Finanzierung gesichert ist, die Beteiligungsleistungen von der Stadt Rosenheim und der Stadt Kolbermoor erbracht werden, die Baumaßnahmen ausgeführt sind und ein Ausgleich für den verlorengegangenen Retentionsraum geschaffen ist. Derzeit ist die Verwirklichung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht absehbar.
Noch den aktuellen Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim liegt der errechnete Wasserspiegel der Mangfall bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) im Planungsgebiet bei ca. 449,5 m ü.NN.

Denkmalschutz:
Folgendes Gebäude ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz eingetragen und steht unter Denkmalschutz: Kunstmühlstraße 25 (jetzt Nr. 20): Ehem. Sägewerk ("Steinschneidsäge") der Saline Rosenheim, erdgeschossiger Satteldachbau in Sichtziegelmauerwerk mit stichbogigen Fenstern und hölzernem Traufgesims, frühes 19. Jh., F.Nr. 1543 (Gemarkung Rosenheim).

Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Verfahrensvermerke

1.	Änderungsbeschluss (Bauausschuss / Stadtrat) und Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	20.03. / 26.02.2003
2.	Veröffentlichung zu 1. und 4. (Amtsblatt Nr. 9/2003)	15.04.2003
3.	Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	16.04. - 30.05.2003
4.	Öffentliche Auslegung	28.04. - 30.05.2003
5.	Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluss	17.07. / 23.07.2003

Ausfertigung

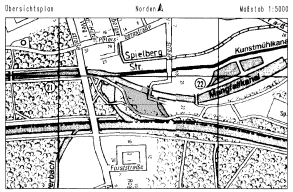
Stadt Rosenheim, den 24.07.2003 — Gabriele Boser, Oberbürgermeisterin

Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 21/2003) 05.08.2003

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 111 "Kunstmühlgelände" 5. vereinfachte Änderung Salinschneidsäge

Übersichtsplan — Norden — Maßstab 1:5000



Plan-Nr. 111-5

Ausfertigung

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
Leitung: Dipl.-Ing. Helmut Cybulsko
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Angelika Stuer
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 36-1651
Fax: 08031 / 36-2047
E-mail: stadtplanung@rosenheim.de

Rosenheim, den 17.07.2003 — i.A. Cybulsko