

BEBAUUNGSPLAN:

architekturbüro  
simon ranner

ARCHITEKT  
BY  
AK

156 086

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

15.06.02 / 19.07.02

STADT ROSENHEIM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 140  
"KAUFHALLE - KUFSTEINER STRASSE"

FESTSETZUNGEN:

- SO<sub>1</sub> Sondergebiet (§ 11 BauNVO): Einkaufszentrum, Anlagen für sportliche Zwecke, Büro und Verwaltung
- SO<sub>2</sub> Sondergebiet (§ 11 BauNVO): Parkhaus für Einkaufszentrum
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, privat
- Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzvorkehrungen (eingehaute Lärmschutzwand)
- III 3 Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 0,95 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (z.B. 0,95)
- 1,6 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß (z.B. 1,6)
- WH 9,0 Maß der max. Wandhöhe: (z.B. 9,0 m)
- Baugrenze kein Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche, bzw. keine Zufahrt (von der Kufsteinerstraße)
- Abgrenzung für unterschiedliche Art oder Maß der baulichen Nutzung, z.B. auch Wandhöhen
- vorh. Mischwasserkanal (mit Schutzstreifen à 5m, unterirdisch)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Maßzahl (z.B. 3,0 m)
- St. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Schrankenanlage
- Baum, zu pflanzen (Standort variabel)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- g geschlossene Bauweise
- Fahrtrichtung
- DARSTELLUNGEN:
- bestehende Hauptgebäude oder Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer (z.B. 1455)

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 Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S.3762); 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).
- III. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S.65).
- 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); § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994), ergänzt durch die DIN 16920 "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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1 Art der baulichen Nutzung
    - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Anlagen für sportliche Zwecke, Büro und Verwaltung bzw. Parkhaus für Einkaufszentrum und Vergnügungstätte (Multiplexkino) festgesetzt.
    - 1.2 Für das 1. Obergeschoß der Kaufhalle wird folgendes Warenortiment mit Flächenobergrenzen festgesetzt.
 

Textilfachmarkt:	3.500 qm
Elektrofachmarkt:	2.750 qm
Sportartikelfachmarkt:	900 qm
Drogeriefachmarkt:	1.300 qm
Hausrat- und Heimtextilien:	1.650 qm
Beleuchtungsfachmarkt:	400 qm
  - 2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist den Nutzungsschablonen der planzeigerischen Darstellung zu entnehmen. Die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Hauptanlage.
  - 3 Höhenentwicklung
    - 3.1 Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Geschosshöhen gelten als Höchstgrenzen für die jeweiligen Bereiche. Davon abweichende Eintragungen in den Baukörpern gelten vorrangig.
    - 3.2 Die Wandhöhe ist objektbezogen im Planfeld dargestellt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der fertigen Gesteigoberkante bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.
    - 3.3 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten.
  - 4 Bauweise und Baugrenzen
    - 4.1.1 Im Planungsgebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
  - 5 Dienstbarkeiten
    - 5.1 Für Hinterlegtergrundstücke 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 beschränkter persönlicher Form abzusichern.

6 Grünordnung

- 6.1 Flächenversiegelung Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasengrößen vorzusehen.
- 6.2 Neupflanzung Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Zusätzlich sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, sodass je 4 Stellplatzflächen ein Hochstamm gepflanzt werden kann.
- 6.3 Bindung 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 Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen. (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)
- 6.4 Pflanzarten Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
 

Aesculus hippocastanum	gewöhnliche Kastanie
Aesculus cornuta	Rotbl. Kastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fragaria vesicaria	Esche
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata	Winterlinde
Robinia pseudoacacia	Robinie
- 6.4.2 Straucharten Standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten der potentiellen natürlichen Vegetation. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 25 BauGB)
- 6.4.3 Baumgröße Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.
- 6.4.4 Strauchgröße Als Sträucher sind Gehölze der Größe 100-150 cm zu verwenden.
- 6.5 Fassadenbegrünung
- 6.5.1 Neupflanzung Die fensterlosen Wandflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken (mindestens 20% der Wandflächen). Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- 6.5.2 Bindung und Erhaltung Die vorhandenen Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
- 7 Garagen und Stellplätze
- 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der dargestellten Umgrenzungen zulässig.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 1 Abstandsflächen
    - 1.1 Die Abstandsflächen nach BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Zwischen dem Parkhaus und dem vorhandenen Gebäude der ehemaligen Kaufhalle ist die Verkürzung der Abstandsflächen zulässig (mind. Abstand 3m pro Gebäude, vgl. Begründung).
  - 2 Fassadengestaltung
    - 2.1 Die einzelnen Baukörper sind hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
    - 2.2 Grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verliesungen sind nicht zulässig.

III. Umweltschutz

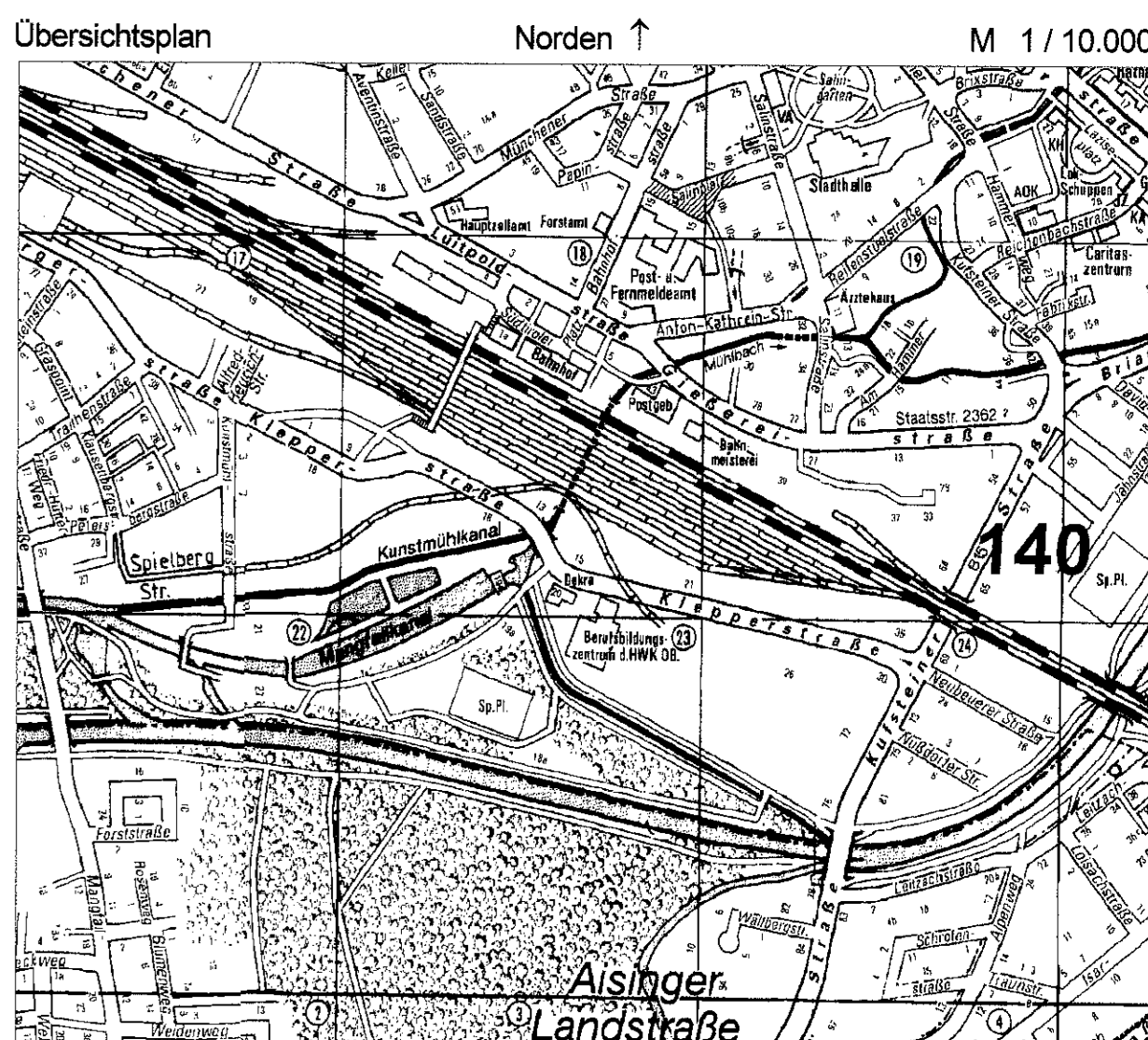
- 1 Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.
  - 2 Die Standplätze der Müllbehälter sind in den Baukörper einzubinden. Freistehende Müllbehälter müssen dreiseitig mit Sträuchern bepflanzt werden.
  - 3 In der angrenzenden Umgebung des geplanten Bebauungsgebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen, die sich im Lärmentwicklungsgebiet der gewerblichen Anlagen befinden. Um eine Verträglichkeit zwischen der gewerblichen und der schutzbedürftigen Nutzung sicherzustellen, sind entsprechende schalltechnische Maßnahmen durchzuführen. Die Nutzung des Parkhauses in der Nacht ist ausschließlich für die unterste Parkebene möglich. Alle Obergeschosse des Parkdecks sind in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) zu schließen.
  - 4 Die südliche und die nordwestliche Zu- bzw. Ausfahrt im Bereich der Kufsteiner Straße ist in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) durch eine Schranke zu sperren. Zusätzlich ist die Ausfahrt Nord durch eine Schranke, die im Bereich der Südwestecke der Kaufhalle angebracht werden muß, in der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) zu sperren.
  - 5 Zum Schutz der Anwohner im Norden ist im Bereich der nördlichen Anlieferungszone der Kaufhalle eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m und einer Länge von 25,0 m zu errichten. Diese Lärmschutzwand ist beidseitig, bei überdachten Anlagen nur außenseitig, hoch absorbierend auszuführen (Einhäusung).
  - 6 Die LKW-Anlieferungen der Kaufhalle dürfen ausschließlich in der Tagzeit (6.00-22.00 Uhr) stattfinden.
  - 7 Der Parkplatz nördlich der Kaufhalle darf ausschließlich für Bedienstete benutzt werden.
  - IV. Wasserwirtschaft
    - 1 Beseitigung von Niederschlagswasser Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser zu versickern. Bemessungsgrundlage für die Versickerungsanlage ist das Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 50 Jahren und einer Dauer von 15 Minuten. Falls Niederschlagswasser zwischengespeichert wird, ist das maßgebliche Ereignis zu bestimmen.
    - 2 Mischwasserkanal Der bestehende Mischwasserkanal ist zu berücksichtigen.
    - 3 Haus- und Betriebsabwässer Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.
    - 4 Umgang mit wasserführenden Stoffen
    - 4.1 Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mind. 1 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsöffnungen mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wasserführenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie in dem Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wasserführender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist zu bevorzugen.
  - V. Inkrafttreten
    - 1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
    - 2 Alle früheren in diesem Bereich getroffenen Rechtsvorschriften werden mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ungültig.
- 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. Hochwasserereignisse sind in Planung/beobachtet, aber noch nicht absehbar. Bei Hochwässern, die etwa alle 30 Jahre auftreten können, ist mit Überflutungen zu rechnen.
- Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden müssen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss 16.05.2001
  2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung 20.06.2001
  3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 08.05.2002 bis 10.06.2002
  4. Öffentliche Auslegung vom 08.05.2002 bis 10.06.2002
  5. Satzungsbeschluss 21.08.2002
- Stadt Rosenheim, den 11.11.2002
- Caroline Bauer  
Gemeindegemeisterin
6. Rechtskraft (Amtsblatt Nr. 27) 10.12.2002



Bebauungsplan Nr. 140  
"Kaufhalle - Kufsteiner Straße"



Satzungsbeschluss:

Stadtplanungsamt Rosenheim  
Dipl.- Ing. Helmut Cybulska  
Dipl.- Ing. (FH) Uwe Steffgen  
Königsstraße 24  
83022 Rosenheim  
08031 / 36-1640 oder -1655  
08031 / 36-2047  
stadtplanung@rosenheim.de

21.08.2002

Planung:  
architekturbüro  
simon ranner  
sichlenweg 7  
83236 übersee  
08642 / 8947 0  
08642 / 894713  
buero@ab-ranner.de

Rosenheim, den 25. Juli 2002

i.A. Cybulska