Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet zulässig sind: Vorhaben nach §4(2) BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind: Vorhaben nach §4(3) BauNVO Hinweis: allgemein zulässig sind: Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 150	Grundfläche gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 150 m2 Für Terrassen/ Terrassenüberdachungen ist eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m2/Wohnung zulässig. Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 12 m2/ Wohnung zulässig. Für Außentreppen ist eine zusätzliche Grundfläche von max. 8m2/ Gebäude zulässig. Durch Anlagen im Sinne des §19(4) BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80. Hinweise: Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Terrassen mit und ohne Überdachung, Wintergärten) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen (sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfällt). Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
WH 7,0	Wandhöhe in m als Höchstmaß, hier 7,0 m Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika/ Geländer bei Dachterrassen, gemessen an der Außenseite der jeweiligen traufseitigen Außenwand. Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Hinweis: Der Begriff der „Wandhöhe“ gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe“ gem. Art. 6(4)2 BayBO.
449.50 NN	Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnullhöhe (NN) als Höchstmaß, z.B. 449.50 NN. Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
2 Wo	Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 2 Wohnungen Hinweis: Eine Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.

03. Baugrenzen

	Baugrenze Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze für zusätzlich zulässige Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist zulässig. Bei Balkonen ist die Überschreitung auf eine Tiefe von 2,0 m begrenzt. Hinweise: Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 (3) Satz 2 BauNVO auch zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

	Umgrenzung für oberirdische Garagen, Einfahrtsbauwerke von Tiefgaragen und Nebenanlagen
	Umgrenzung für Tiefgaragen
Garagen/ Tiefgaragen	Garagen (offene und geschlossene), überdachte Einfahrtsbauwerke von Tiefgaragen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.
GA	Garage
TGA	Tiefgarage
EB TGA	Einfahrtsbauwerke für Tiefgaragen
N	Nebenanlage
Nebenanlagen	Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für fernmeldetechnische Anlagen. Zusätzlich sind sonstige Nebenanlagen z.B. Gartenhäuschen bis 10 m2 pro Erdgeschoßwohnung, Doppelhaushälfte oder Einfamilienhaus auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Umgrenzung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen, in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und in der Vorgartenzone zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 3 m ab Straßenbegrenzungslinie.
Stellplätze	Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen und nicht in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim sind bei einem Einbau einer Einliegerwohnung in Doppelhaushälften 2 hintereinander liegende Stellplätze sowie die Anrechnung der Garagenvorfahrt als Stellplatz zulässig.

05. Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
ca. 8,6	bestehende Straßenverkehrsfläche mit Straßenbreite als Zirkaangabe in Meter, z.B. ca. 8,6 m
	Zufahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

06. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserablaufes

	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserablaufes, hier Entwicklung einer Sickermulde in Erdbauweise Entwicklung einer Kraut- und Grasflur gem. Grünordnung Ortsrandeingrünung/ Wasserablauf A

07. Flächen für die Abfallentsorgung

	Fläche für die Abfallentsorgung
	Wertstoffsammelstelle

08. Grünflächen und Einzelbäume

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Maßnahmengebot, hier Maßnahme A
Maßnahme A	Entwicklung einer Ortsrandeingrünung durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnung Ortsrandeingrünung/ Wasserablauf A
	zu erhaltender Laubbaum
	zu pflanzender Baum mit Standort- und Artenfestsetzung gem. Grünordnung Einzelbaum II
	zu pflanzender Obstbaum gem. Grünordnung Obstbäume

09. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
B	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, mit Maßnahmengebot, hier Maßnahme B
Maßnahme B	Entwicklung einer Streuobstwiese durch das Anpflanzen von Obstbäumen gem. Grünordnung Streuobstwiese.

10. Sonstige Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
GF	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freistaats Bayern und der jeweiligen Grundstückseigentümer der anliegenden Flächen.
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen, hier Abgrenzung unterschiedlicher Garagen- und Nebenanlagenzonen.

Örtliche Bauvorschriften

Abstandsflächen	Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) freizuhalten.
Grenzanbauten	Doppelhäuser, Garagen , Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind bei gegenseitigem Grenzanbau material-, profil- und höhengleich auszubilden. Bei Doppelhäusern kann bei Wintergärten und Terrassenüberdeckungen der seitliche Grenzabstand nach Art. 6 BayBO bei Grenzbebauung entfallen.
Fassadengestaltung	Die Fassadengestaltung von aneinandergebauten Doppelhaushälften ist in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
Dächer	Satteldächer: Dachneigung 18°-28°. First nur mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig. Walmdächer, Zeltdächer: Dachneigung max. 20° Pultdächer: Dachneigung max. 6° Flachdächer: zulässig
Dacheindeckungen	Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind mit naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu decken. Bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind auch Glaseindeckungen zulässig. Flachdächer sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.
Dachgauben	Dachgauben sind als Satteldachgaube, Schleppgaube oder Tonnengaube ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch je Gebäude nur in gleicher Bauweise. Das Summenmaß der Ansichtsbreiten aller Dachgauben pro Dachseite darf 50 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten der Dachgaube. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen. Dachgauben sind Dachaufbauten mit in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzter Stirnseite und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Standgauben	Standgauben sind als Satteldachgaube, Schleppgaube oder Tonnengaube ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch je Gebäude nur in gleicher Bauweise. Die Breite des Vorbaus darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Die Tiefe des Vorbaus darf max. 2,0 m zum Hauptgebäude betragen. Für mehrere Standgauben pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Vorbaus. Der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen. Standgauben sind überdachte Vorbauten mit vor die Fassade gesetzten Stützen/ Wänden und zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Zwerchhäuser	Zwerchhäuser sind als Satteldach, Schleppdach oder Tonnendach ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig, jedoch je Gebäude nur in gleicher Bauweise. Die Breite des Zwerchhauses darf 33 % der Fassadenlänge nicht übersteigen. Für mehrere Zwerchhäuser pro Fassade gilt das Summenmaß von max. 50 % der Fassadenlänge. Als Bezugskanten gelten die Wandaußenkanten des Zwerchhauses. Der Abstand des Zwerchhausdachs zum First des Haupthauses muss mind. 0,5 m betragen. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten mit einem Giebel in der Flucht der Gebäudeaußenwand („Zwerchgiebel“) und senkrecht dazu zum Hauptdach verlaufender Dachfläche.
Anlagen zur Energiegewinnung	- Dachanlagen: bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in bzw. mit einem Abstand von max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen. - Flachdachanlagen bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der Dachfläche und nur in gleichmäßig aufgeständerten Reihen bis max. 1,5 m Höhe über Dachhaut. Der Abstand zum Dachrand muss mind. 1 m betragen. - Wandanlagen: bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen freien Wandfläche und nur in gleichhohen rechteckigen Feldern. Gestufte Ränder sind unzulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit einem Abstand von max. 20 cm parallel zur Wandfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über die Traufe ragen.
Einfriedungen	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig. Entlang der Grünfeldstraße dürfen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm ausgebildet werden. Zulässig sind ausschließlich offene Zaunkonstruktionen als Holzstaketenzäune oder Metalldrahtzäune. Metallzäune entlang der Grünfeldstraße sind nur in Verbindung mit Hecken, Kletterpflanzen oder Hinterpflanzungen zulässig.
Sichtschutz- und Terrassentrennwände	Zwischen Terrassen eines Gebäudes sind Terrassentrennwände bis max. 2 m Höhe und max. 4 m Länge zulässig. Bei der festgesetzten Wertstoffsammelstelle sind dreiseitig Einfriedungen und berankte oder eingegrünte Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Sichtschutz- und Terrassentrennwände sind in Holz auszuführen und mit Kletterpflanzen zu beranken.

Grünordnung

Ortsrandeingrünung/ Wasserablauf A	Begrünung des Ortsrandes/ des Wasserablaufes mit heimischen Wildsträuchern gemäß Artenliste Sträucher, ergänzt durch Einzelbäume, sowie Entwicklung von Gras- und Krautfluren. - Strauchpflanzungen: o Pflanzregel Sträucher: Pflanzung Sträucher in Gruppen mit 6-8 Stk/ Gruppe o Pflanzdichte Sträucher: 1 Gruppe/100 m2 Pflanzfläche o Mindestanforderung Sträucher: Höhe 100-125 cm, aus autochthoner Anzucht o Artenliste Sträucher: Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne Cornus mas – Kornelkirsche Cornus sanguinea – Blut-Hartriegel Crataegus monogyna – Weißdorn Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen Frangula alnus – Faulbaum Ligustrum vulgare – Liguster Prunus padus – Trauben- Kirsche Rosa canina – Hunds-Rose Rosa pendulina – Alpen-Rose Rosa rubiginosa – Wein-Rose Salix aurita – Öhrchen-Weide Salix purpurea – Purpur-Weide Viburnum opulus – Wasser-Schneeball - Einzelbäume: o Pflanzdichte Bäume: Anzahl gem. Planzeichnung o Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden. o Artenliste Einzelbäume: Acer campestre – Feld-Ahorn Carpinus betulus – Hainbuche Quercus robur – Stiel-Eiche Salix caprea – Sal-Weide Sorbus aucuparia – Vogelbeerbaum Tilia cordata – Winter-Linde - Gras- und Krautfluren: Ansaat auf der Sohle und den Böschungen der Sickermulde von Saatgut für Feuchtflächen und überschwemmte Flächen.
Streuobstwiese B	Entwicklung einer Streuobstwiese - Pflanzmaßnahmen: Anpflanzen von heimischen Obstbäumen, punktuell o Pflanzregel: Anzahl gem. Plandarstellung o Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden. o Mindestanforderung Apfel- und Birnbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, veredelt auf starkwachsender Unterlage oder Sämling, Mindestendhöhe 6 m, robuste Sorten sind zu bevorzugen. o Mindestanforderung Zwetschgenbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, robuste Sorten wie z.B., Feilnbacher Hauszwetschge‘ sind zu bevorzugen. o Von Süßkirschen, Quitten, Pfirsichen und Aprikosen wird im freien Stand abgeraten. - Pflegemaßnahmen: regelmäßiger Pflegeschnitt. Bei älteren Obstbäumen ist Totholz teilweise zu belassen, Obstbäume mit Höhlenbaumpotenzial (Stark-Äste) sollen ganz erhalten werden. 2 Mahd/Jahr (Ende Juni nach dem Aussamen/ im Herbst kurz vor der Ernte Keine Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche
Straßenbäume	Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen II. Ordnung mit Arten und Standortbindung. o Pflanzregel: Anzahl gem. Plandarstellung o Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden. o Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm o Artenliste Laubbäume II. Ordnung Acer platanoides – Spitzahorn o Pflanzflächen/ Pflanzräume: Für jeden festgesetzten Straßenbaum ist eine oberirdische Pflanzfläche von mind. 6 m² vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen .
Hausgärten	Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen gärtnerisch auszubilden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen zulässig. Gehölzpflanzungen in Hausgärten sind mit heimischen Laubbäumen oder/ und Obstbäumen auszuführen. o Pflanzregel: 1 Baum pro angefangene 200 m2 Grundstücksfläche. Festgesetzte Laubbäume werden auf die Pflanzregel angerechnet. o Baumstandorte: Standorte im Garten frei wählbar.
Wandbegrünung	Wandbegrünung von Garagen-, oberirdischen Einfahrtsbauwerken zu Tiefgaragen und Nebengebäuden mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen. Abweichend davon ist auch die Pflanzung von Spalierobst zulässig. o Pflanzregel: mindestens 1 Kletterpflanze pro 4 lfm Wand, abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen. o Artenliste Kletterpflanzen: Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde Campsis radicans – Klettertrompete Clematis in Arten – Waldrebe Euonymus fortunei in Sorten – Kriechspindel Hedera helix – Efeu Humulus lupulus – Hopfen Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie Lonicera in Arten – Geißblatt Parthenocissus in Arten – Wilder Wein Rosa in kletternden Arten – Kletterrosen
Dachbegrünung	Bei Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 10° Dachneigung sind mindestens 80% der Dachfläche zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Sedum- Sprossen. o Mindestanforderungen: Die Dachbegrünung ist in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand) und bei Tiefgaragen-Überdeckungen von 40 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen. o Alternative: Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegen stehen, ist ausnahmsweise eine Wandbegrünung im Umfang von 50% der Dachbegrünung in Verbindung mit einer zusätzlichen Baumpflanzung von 1 Baum pro 100 m2 zu begrünender Dachfläche zulässig.
Hecken	Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen oder aus heimischen Wildsträuchern herzustellen. o Pflanzregel: 1,5 stk/m, Schnitthöhe: max. 1,8 m; Schnitthöhe entlang der Grünfeldstraße max. 0,8 m o Artenliste Heckenpflanzen Carpinus betulus – Hainbuche Ligustrum ovalivolium – Ovalblättriger Liguster Immergrüne Nadelgehölze Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sind unzulässig.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege	oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen und wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen.
Pflanzzeit	Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme der Gebäude durchzuführen.
Gehölzerhalt	Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.
Ersatzmaßnahmen	Gefällte Bäume (altersbedingt, schadensbedingt) sind durch Neupflanzungen der gleichen Art, Güteanforderung gem. Grünordnung am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Beim Ausfall von Obstgehölzen sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Dabei sollte bei Nachpflanzungen am gleichen Standort die Obstsorte gewechselt werden oder bei Nachpflanzungen der gleichen Obstsorte ein neuer Standort gewählt werden.
Hinweis Fällungen und Rodungen	Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BNatschG § 39, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen.
Hinweis Nachweis Grünordnung	Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.
Hinweis Baumschutzverordnung	Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim. Die Entfernung, Zerstörung, Veränderung von geschützten Bäumen ist unzulässig. Ausnahmegenehmigungen sind im Einzelfall bei der Stadt Rosenheim zu beantragen.
Hinweis Pflanzabstände Bäume (h > 2 m)	mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen mind. 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.
Hinweis Pflanzabstände Sträucher (h</= 2 m)	mind. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftflächen mind. 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
Hinweis Lichtraumprofil Gehölze	4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

234/1	bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer
	aufzulösende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenze
	bestehendes Gebäude
1	Parzellennummer, z.B. 1
St	mögliche Stellplätze (beispielhaft)
	bestehende Gehölze
	vorgeschlagene Gehölz- und Heckenstandorte
HFP 8274	Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen über NN: Städtischer Höhenfestpunkt HFP 8274 mit Angabe einer Bestandshöhen von 449,437 m über NN im städtischen Höhensystem (Lage 0,08 m über Asphalt)
	Maßstabsbalken mit Maßangabe in Meter
	Nordpfeil

Hinweise

Schmutzwasser	Schmutzwasser ist in die städtischen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.
Niederschlagswasser	Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Auf das Versickerungskonzept des IB Späth vom April 2020 zur Erstellung des Bebauungsplanes wird verwiesen.
wassersensibler Bereich	Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Neben der Überflutungsgefahr durch über die Ufer tretende Bäche und Flurgräben können Nutzungen ebenfalls durch zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden.
Grundwasser	Gem. Bodengutachtachten IB Ohin AZ 20-04-12 vom 22.04.2020 werden mittlere Grundwasserstände MHW mit 448,0 m ü. NN erwartet. Der Bemessungsgrundwasserstand wird im Gutachten mit 449,0 m ü. NN angegeben. Es wird empfohlen, Kellerbauwerke und Tiefgaragen in einer wasserundurchlässigen Bauweise zu errichten. Gebäude sind überflutungs- und auftriebssicher zu erstellen.
Wasserhaltung	Werden für Baumaßnahmen Wasserhaltungen/ Grundwasserabsenkungen notwendig, sind diese mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen.
wild abfließendes Oberflächenwasser	Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei extremen Regenereignissen kurzer Dauer und durch häufigere Regenereignisse von längerer Dauer die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter, überflutungs- und auftriebssicherer Bauweise zu errichten. Vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wird die Höhenlage von Oberkante Rohfußboden der Gebäude mit mind. 25 cm über Geländeoberkante geraten. Öffnungen in Gebäuden sollten 25 cm über Gelände liegen, mindestens 15 cm. Gebäude und Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen verhindert werden. Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.
Oberflächenwasser/ Nachbarschutz	Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderung (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
Böden	Gem. Baugrundgutachten des IB Ohin AZ 20-04-12 vom 22.04.2020 werden Flussablagerungen mit den Merkmalen Kies, Beckensand und Aueablagerungen erwartet.
Bodendenkmäler	Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.
Kampfmittel	Aufgrund der Bombardierungen während des 2. Weltkrieges in Bereichen von Rosenheimer Bahnanlagen kann ein Vorkommen von verbliebenen Kampfmitteln im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Bauherren sind angehalten, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Bei Vorliegen entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weitere Untersuchungen und Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelsachverständigen nach § 20 SprengG erforderlich. Sonstige Altlasten sind nicht bekannt, es liegen keine bodenschutzrechtlichen Einträge, insbesondere nach dem Bayerischen Bodenschutzgesetz, vor.
Anlagen Versorgungsträger	Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.
benachbarte Landwirtschaftsflächen	Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.
Externe Ausgleichsflächen	Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen. Folgende Flächen sind als Ausgleichsflächen zu entwickeln: Ausgleichfläche 2 extern: Flächenanteil soll >/= 300 m2 auf der Fl. Nr. 1254, Gemarkung Pang, Stadt Kolbermoor, Ausgleichsmaßnahmen 2 extern: gem. Pflege- und Entwicklungsplan „Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 1254, Gemarkung Pang“ Ausgleichfläche 3 extern: Flächenanteil soll >/= 640 m2 auf der Fl.Nr. 951, Gemarkung Happing, Stadt Rosenheim, Ausgleichsmaßnahmen 3 extern: gem. Pflege- und Entwicklungsplan „Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 951, Gemarkung Happing“ Der Pflege- und Entwicklungsplan ist der Begründung bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die externe Ausgleichsfläche/ externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „Grünfeldstraße Ost“ direkt zugeordnet. Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden externen Ausgleichsflächen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Rosenheim gesichert.
Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere	Da der Bebauungsplan an offenes Feld angrenzt, sind Laubhaufen als Möglichkeit der Überwinterung für Kleintiere in den Gärten aufzuhäufen. Diese sind von Ende Oktober bis Anfang April des folgenden Jahres unberührt zu lassen.
ökologisches Bauen	Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.
barrierefreies Bauen	Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Bewohnern und Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern. Auf Art. 48 BayBO sowie die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen“ der Bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.
Stellplatzsatzung	Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs, die Größe der Stellplätze, deren Beschaffenheit, usw. richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.
Entwässerungspläne	Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorzulegen.
Höhenangaben	Alle Höhenangaben beziehen sich auf das städtische Höhennetz. Der nächstgelegene städtische Höhenfestpunkt HFP 8274 befindet sich an der Westseite des Gebäudes Grünfeldstr. 48.
Technische Regelwerke	Alle zitierten DIN- und VDI-Normen liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Rosenheim zur Einsicht bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.
Plangrundlage	Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der bayerischen Vermessungsverwaltung im UTM32 Koordinatensystem (Download am 12.09.2019). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss Billigung des Städtebaulichen Entwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	(Stadtrat)
2.	frühzeitige Beteiligung der Behörden (Anschreiben mit Monatsfrist)	………..
3.	Bekanntmachung zu 1. und 4. (Amtsblatt Nr. …../…..)	
4.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines öffentlichen Aushangs	……….. -
5.	Behandlung der Stellungnahmen zu 2. und 4. Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	(Stadtrat)
6.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anschreiben mit Monatsfrist)	……….. -
7.	Bekanntmachung zu 8. (Amtsblatt Nr. …../…..)	
8.	Öffentliche Auslegung	……….. -
9.	Behandlung der Stellungnahmen zu 6. und 8. und Satzungsbeschluss	(Stadtrat)
10.	Benachrichtigung über das Ergebnis zu 9.	…………..
11.	Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. …../…..)	…………..

Ausfertigung
Stadt Rosenheim, den …………… (Siegel) ………………………..
Andreas März
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:
1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
4. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“

Entwurf vom 12.11.2020

Maßstab 1:500
0,92 m²
F&F

Übersichtsplan Norden Δ Maßstab o. M.

Städtebau: **Fuchs Architekten**
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor
……………………… Fuchs

Grünordnung: **Umwelt und Planung**
Dipl. Ing. (FH) Sabine Schwarzmann
Landschftsarchitektin
Münchnerstr. 48
83022 Rosenheim
……………………… Schwarzmann

Moderation: **Stadtplanungsamt Rosenheim**
Leitung: Dipl. Ing. Robin Nolasco
Bearbeitung: M.Sc. Miriam Jasmine Blüm
Königstraße 24
83022 Rosenheim
……………………… Nolasco