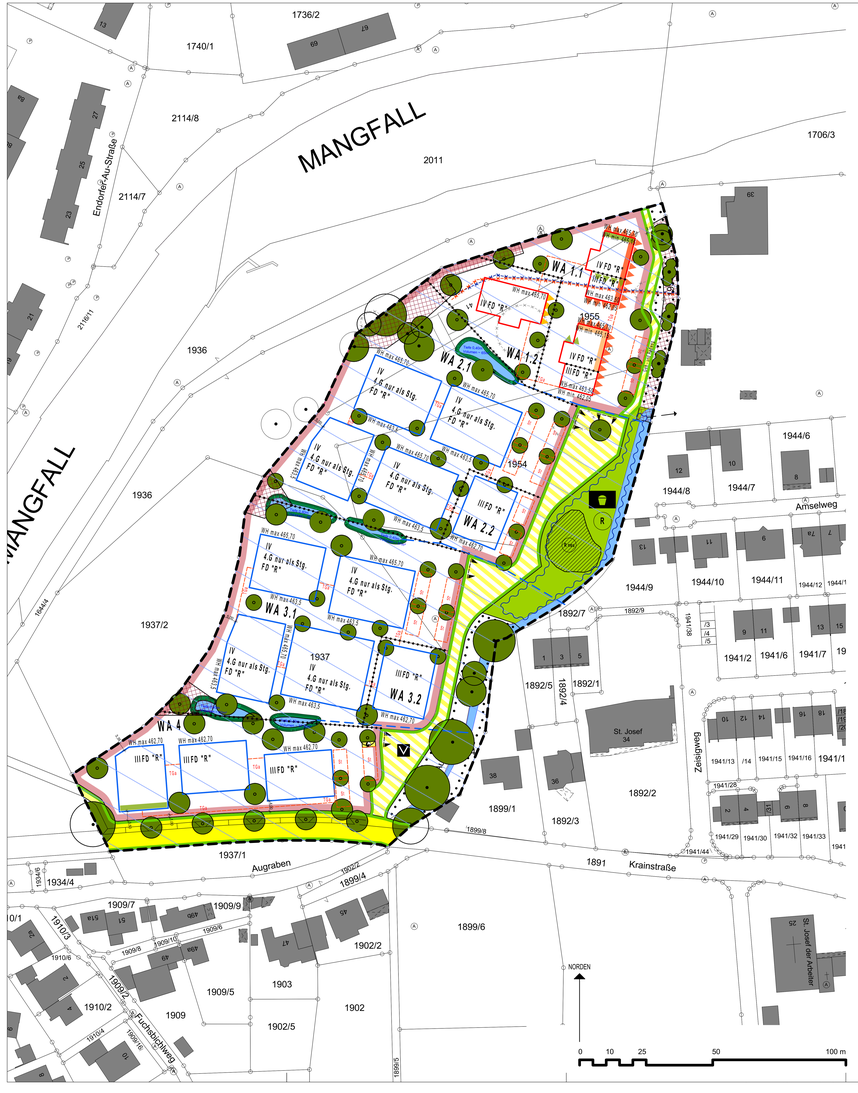


MASSSTAB 1 / 500

## ZEICHENERKLÄRUNG

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 GRZ I.0.3 — Zulässige Grundflächenzahl I für die Hauptanlagen, 0,3 als Höchstmaß.

GRZ II 0,67 — Zulässige Grundflächenzahl II einschließlich Anlagen nach BauNVO §19 Abs.4 , 0,67 als Höchstmaß.

2.2 III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 3-geschossig

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 4-geschossig

4.G nur als Stg — 4.Geschoss als Staffelgeschoss mind. 1.50m auf 3 Seiten zurückgesetzt

2.3 OKFB 453,00 m ü NN — Oberkante fertiger Fußboden im EG, 453,000 m über NN nach dem städtischen Höhensystem

2.4 WH max 465,70 m ü NN — maximal zulässige Wandhöhe bis zur Oberkante Attika, Höhenangabe hier z.B. 465,70 m über NN nach dem städtischen Höhensystem

WH min 465,15 m ü NN — Mindestwandhöhe bis zur Oberkante Attika, Höhenangabe hier z.B. 465,15 m über NN nach dem städtischen Höhensystem

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze

Baulinie

**4. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

4.1 TGa — Fläche für Tiefgaragen

Ein - / Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen

4.2 St — Fläche für Stellplätze

**5. Grünflächen**

5.1 öffentliche Grünflächen

5.2 öffentlicher Spielplatz

5.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5.4 Retentionsmulden für Oberflächenwasser

Leitungsrechte für die Ableitungen aus den Retentionsmulden für Oberflächenwasser in den Augraben

5.5 Ersatzhabitate Eidechsen

5.6 Baum 2. Ordnung — Standortempfehlung 3 Bäume pro 1.000qm (bezieht sich auf die Grünflächen zwischen den Gebäuden)

Baum 1. Ordnung — - zusätzlich nach jedem 4. Parkplatz ein Laubbaum - zusätzlich 5 Laubbäume als Baumreihe an der Krainstrasse

Baumbestand zu erhalten siehe Baumbestandsplan Oberwöhr Krainstrasse IB Finsterwalder vom 15.06.2018

Gehölzstruktur zu erhalten

zu fällende Bäume

**6. Sonstige Festsetzungen**

6.1 FD "R" — Flachdach (Dachneigung 0 bis 5°) als begrünites Retentionsdach Aufbauelement 0,2 oder kleiner

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

6.3 Abgrenzung von unterschiedlichen Teilgebieten hinsichtlich des Maßes der Nutzung oder Abrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzung innerhalb eines Baufensters

**7. Ver- und Entsorgungsanlagen**

7.1 Trafostation

**8. öffentliche Verkehrsflächen**

8.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.2 V — Verkehrsberuhigter Bereich öffentliche Erschließungsstrasse

8.3 Ge - Fuß/Rad — öffentlicher Geh - und Radweg

8.4 Straßenbegrenzungslinie

**9. Immissionschutz**

Ausschluß von Ferienwohnungen

alle Stockwerke

in OG 2 und 3

in OG 3

Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß

Fassaden R w.ges = 36 dB

Fassaden R w.ges = 37 dB

Fassaden R w.ges = 39 dB

**10. Flächen für den Hochwasserschutz**

Retentionsfläche für den Augraben Retentionsvolumen mind. 396 m³, es gelten die Schutzvorschriften nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz

Retentionsvolumen neu herzustellen (51 m³)

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Stillzulegende Stromleitung

Stillzulegende Wasserleitung

verrohrter Augraben

Verlauf des Augrabens

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiet gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz, eine hochwasserrisikangepasste Bauweise wird empfohlen

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metermm

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde

Die Festsetzungen zu den Freiflächen der Grundstücke gelten uneingeschränkt auch nach Weiterverkäuferung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen. In den Kaufverträgen zur Weiterveräußerung ist darauf gesondert hinzuweisen.

Alle Höhen beziehen sich auf das städtische Höhensystem.
Die dargestellte digitale Flurkarte mit Stand 12.Oktober 2020 wurde vom Staatlichen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) bereitgestellt.

Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen über NN
ist der städtische Höhenfestpunkt HFP 130 an der Kirche St.Josef der Arbeiter in Oberwöhr mit einer Höhe von 453,216 m über NN

**Rechtsgrundlagen:**

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9, 10, und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S.3634) , Verordnung über die baulichen 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).

II. 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 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

III. Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und Art.4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)

**Festsetzungen durch Text:**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Festgesetzt wird für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

1.5 Die Teilgebiete WA1.1, WA1.2 werden als Flächen festgesetzt, auf denen nur Wohngebäude zulässig sind und errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

**2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Anzahl der Geschosse, die maximal zulässige Höhe für die Oberkante fertiger Fußboden OKFB und die maximal zulässige Wandhöhe, sowie eine Mindestwandhöhe.

2.1 Für das gesamte Plangebiet gilt eine GRZ I von 0,3
Durch die Anlagen nach §19 Abs. 4 darf die festgesetzte GRZ I bis zu einer GRZ II von 0,67 (Summenmaß) überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse ergibt sich aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, sowie den zeichnerischen Festsetzungen für jedes Teilgebiet WA 1.1 bis WA 4.

WA 1.1 max. IV Geschosse,
und max. III Geschosse entsprechend zeichnerischer Festsetzung
WA 1.2 max. IV Geschosse
WA 2.1 max. IV Geschosse
Die Außenwand des IV Geschosses ist an drei Gebäudeseiten um mindestens 1.50 m von der Gebäudevorderkante zurückzusetzen. (Staffelgeschoss)
WA 2.2 max. III Geschosse
WA 3.1 max. IV Geschosse
Die Außenwand des IV Geschosses ist an drei Gebäudeseiten um mindestens 1.50 m von der Gebäudevorderkante zurückzusetzen (Staffelgeschoss).
WA 3.2 max. III Geschosse
WA 4 max. III Geschosse

2.3 Die Höhe über NN für die Oberkante fertiger Fussboden im Erdgeschoss OKFB für alle Teilgebiete WA 1.1 mit WA 4 wird festgesetzt auf 453,00 m ü NN nach dem städtischen Höhensystem.

2.4 Die maximal zulässige Wandhöhe ist über Normalnull (NN) im städtischen Höhensystem angegeben und bezieht sich bei den hier festgesetzten Flachdächern auf den oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika bzw. Brüstung). Sie wird festgesetzt:

Für Gebäude und Gebäudeteile mit IV Geschossen auf maximal 465,70 m ü NN als Oberkante Attika,

Für Gebäudeteile mit III Geschossen und zurückgesetzten IV. Geschossen (Staffelgeschossen) auf maximal 463,50 m ü NN als Oberkante Brüstung der Dachterrassen im III. Obergeschoß.

Für Gebäude mit III Geschossen auf maximal 462,70 m ü NN als Oberkante Attika

In WA 1.1 wird zusätzlich eine Mindestwandhöhe festgesetzt.
Diese beträgt für die III-geschossigen Gebäudeteile mindestens 462,05 m ü NN und für die IV-geschossigen Gebäudeteile mindestens 465,15 m ü NN

**3 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Balkone um 2.50 m und Terrassen um 4.0 m überschritten werden, die Länge der einzelnen Balkone darf höchstens jeweils 3,5 m in Anspruch nehmen.

Von den festgesetzten Baulinien kann im Einzelfall eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden:
Die Bauline kann maximal um 1.50 m unter oder überschritten werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Anforderungen unter Berücksichtigung auch der anderen Gebäude in WA 1 erfüllt sind und dass der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist
Lüftungsfahrte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sowie der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen zulässig.

Dem Schutz vor Außenlärm dienende Vorbauten, wie zum Beispiel Schallschutzerker oder Hamburger Fenster dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschreiten

**4 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur an der im Lageplan gekennzeichneten Stelle zulässig.

Überdachte Tiefgaragenabgänge, Tiefgaragenabfahrten und Lichtschächte sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für die Tiefgaragen zulässig.

Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,50 m unter Oberkante des fertigen Geländes abzusenken und ebenso noch mit einem fachgerechten Bodenaufbau für eine Begrünung zu überdecken.
Kleinräumige Überhöhungen bis zu 80 cm müssen statisch sichergestellt sein, damit die festgesetzte Pflanzung von kleinen Bäumen der 2. Ordnung ermöglicht wird.

4.2 Die nach Art.52 BayBO erforderlichen und herzustellenden oberirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Erforderliche Besucherstellplätze sind mindestens zur Hälfte oberirdisch anzulegen.
Besucherstellplätze in Tiefgaragen müssen frei anfahrbar sein.

Pro 5 Stellplätze ist ein Baum der Arteninliste in offenen Baumscheiben oder Baugräben zu pflanzen der die Stellplätze überteilt.
Zur Verwendung unvollger Versiegelung und zum ökologischeren Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen (Rasenfugen- & Drainflasterbeläge, Schotterrasen etc.)

**5 Grünordnung**

**5.1 Grünordnung allgemein**

5.1.1 Die Begrünungen und Bepflanzungen sind gemäß der planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und auch zu erhalten. Ausgetallene Bäume und Sträucher sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

5.1.2 Von den Festsetzungen kann in der Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und diese durch Leitungs- oder Rohrverläufen unabänderlich ist. Die Grunzüge der Planung dürfen dadurch nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jewels mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5.1.3 Die Mindestpflanzgröße für alle zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für kleine und mittlere Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20m) 18/20 cm Stammumfang
- für große Bäume (Endwuchshöhe >20m) 20-25cm Stammumfang

5.1.4 Für die Pflanzquartiere der Bäume gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2". Eine Mindestpflanzgrundgröße von 12m³ ist einzuhalten.

**5.2 Grünordnung auf den Baugrundstücken**

5.2.1 Pro angefangene 300m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen, davon muss pro 1.000m² mindestens ein Großbaum gewählt werden.
Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
Die Darstellung im Grünordnungsplan sind Standortempfehlungen von denen Abgewichen werden kann, falls dies aus technischen Maßnahmen unumgänglich ist. Die Grunzüge der Planung dürfen dadurch jedoch nicht berührt werden.

5.2.2 Die Mindestpflanzgröße für alle zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für kleine und mittlere Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20m) 18/20 cm Stammumfang
- für große Bäume (Endwuchshöhe >20m) 20-25cm Stammumfang

5.2.3 Für die Pflanzquartiere der Bäume gilt die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2". Eine Mindestpflanzgrundgröße von 12m³ ist einzuhalten

5.2.4 Die nachfolgende Arteliste ist Bestandteil des Grünordnungsplanes. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend die aufgeführten Arten zu verwenden. Zusätzlich zulässig sind ortsüblich eingebürgerte Arten.

**Arteniste:**

**a) Bäume 1. Ordnung: (Mindeststammumfang 20-25cm)**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Aesculus carnea | Rotblühende Roßkastanie |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Gleditsia triacanthos | Gleditsche |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer |

**b) Bäume 2. Ordnung (Mindeststammumfang 18-20cm)**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus calleryana „Chanticleer" | chinesische Wildbirne |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Corylus colurna | Baumhasel |

c) Obstbäume: (Hochstamm)

| | |
|---|---|
| Malus domestica | Kultur-Apfel |
| Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus domestica | Kultur-Pflaume |
| Pyrus communis | Kultur-Birne |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

Sowie ortsübliche standortgerechte Kultur Ostsorten

d) Straucher (+ Kennzeichnung als giftige Pflanze)

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis | Echte Felsenbirne |
| Amelanchier lamarkii | Kupferfelsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| + Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| + Ligustrum vulgare | Liguster |
| + Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Ribes aureum | Goldjohannisbeere |
| Ribes sanguineum | Blutjohannisbeere |
| + Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Rosa arvensis | Acker-Rose |
| Rosa canina | Wiesen-Rose |
| Rosa rubiginosa | Weih-Rose |
| Spiraea in Arten | Spierstrauch |
| Syringa in Sorten | Flieder |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| + Symphoricarpos | Schneebeere |
| + Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| + Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

e) Hecken

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Thuja ist auch in Ausnahmefällen nicht zulässig.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Bauweise ohne durchgehenden Sockel in Verbindung mit Hinterpflanzung zulässig. Die zulässige Einfriedungshöhe wird auf 1,20 m über Geländeoberkante festgesetzt. Sockelmauern sind zur Einfriedung unzulässig. Höhe von Schnitthecken dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mindestens 10cm zu gewährleisten.

5.4 Dachbegrünung

5.4.1 Neuanpflanzung
Alle Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Es sind jewels 75% der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen. Maßnahmen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) können zusätzlich zur extensiven Dachbegrünung vorgesehen werden, dürfen aber zu keiner Reduzierung des o.g. Mindestanteils führen.

5.4.2 Bindung und Erhaltung
Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

5.4.3 Ausführung
Die Dachbegrünung ist mind. In einer Schichtstärke von mindestens 10 cm ohne Dachüberlastung (ca. 100kg/qm in gesättigtem Zustand) und bei Teilgrasgründerdeckungen von 50 cm (ohne Dachüberlung) auszuführen.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Bezüglich der Abstandsflächen gilt die Bay BO in der aktuellen Fassung**

**2 Dachausbildung**

Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Flachdächer (Dachneigung 0-5°) auszubilden, extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer für den Regenwassserzürckhalt zur Abflussverzögerung mit einem Abflussbeiwert von von Wm = 0,2 auszuführen.

Einzelantennen- oder Satelliitenanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.

Technische Dachaufbauten sind zulässig soweit sie
1. eine Höhe von 2 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten,
2. aus technischen, schalltechnischen, brandschutztechnischen oder sicherheitsrelevanten Gründen erforderlich sind,
3. um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abgerückt werden.

**3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO**

Fahrradabstellplätze und Müllaufstellflächen dürfen nur eingeschossig mit einer Einzelgröße von maximal 20 m² und einer Wandhöhe von maximal 300 cm errichtet werden.

Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 3,50 m ab Fassade zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

In den Wohnungsgärten der Erdgeschoßwohnungen darf pro Wohnung 1 Gartenhäuschen mit maximal 2,50 m Höhe und einer maximalen Grundfläche von 10 m2 aufgestellt werden.

Freileitungen
Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig.

**4 Immissionsschutz**

Baulicher Schallschutz

Mindestens einzuhalten ist bei nicht gekennzeichneten Fassaden erf. R'w,ges = 35 dB.
Im Planungsgebiet sind an allen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die in der Planzeichnung angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.
Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jewels 5 dB geringere Anforderungen.

Sofern Fassaden von der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze abrücken, gelten die genannten Schalldämm-Maße ebenso für alle parallel zu dieser Baugrenze ausgerichteten Fassaden. Darüber hinaus sind an mit entsprechenden separaten Planzeichen gekennzeichneten Fassadenabschnitten von Wohngebäuden Schallschutzgrundrisse derart zu planen, dass sich in den gekennzeichneten Fassadenbereichen keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 Ausgabe 1989 befinden.

Verglasungen, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind zulässig.
Technische Vorkehrungen, die das Öffnen dieser Verglasungen zu Reinigungszwecken ermöglichen, sind zulässig.

Räume in Baufeld WA-4, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) und die nicht über ein von der Krainstraße abgewandtes Fenster in der Nordfassade belüftet werden können, müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein:
vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräusch-pegel von 30 dB(A) im Raum Dezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten.
Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und den Schalldämmmaßen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall eine Ausnahme erteilt werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind.

Lüftwärmepumpen:
Es ist nur die Errichtung solcher Lüftwärmepumpen zulässig, deren im Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schallleistungspegel LWA= 50 dB(A) nicht überschreitet.

**V Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser:
Für die Niederschlagswasserversickhalung des Oberflächenwassers aus den einzelnen Wohngruppen werden in den zeichnerischen Festsetzungen Retentionsmulden festgesetzt.

Hochwasserschutz / Überflutungsschutz:
Für das 100jährliche Hochwasserereignis des Augrabens wird in den zeichnerischen Festsetzungen ein Retentionsraum als öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

**VI Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

**VII Hinweise:**

Ortsrecht:
Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jewels gültigen Fassung.
Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jewels gültigen Fassung
Barrierefreiheit:
Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen

Auf die Ergebnisse der Gutachten zu den Themenbereichen
**Baugrunderkundung:**
Von Crystal Geotechnik vom 08.06.2018 mit Ergänzungen vom 18.12.2019
**Hochwasser und Starkregen:**
Von Ingenieurbüro Aquasoli vom 05.05.2021
**Niederschlagswasserbeseitigung:**
Von Ingenieurbüro Aquasoli vom 29.04.2021
**Grundwasser:**
Von IPB Eigenschenk vom 20.04.2021
**Schallschutz:**
Steger & Partner vom 06.05.2021
**Verkehrsuntersuchung:**
Von Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr vom 21.12.2020
**Kampfmitteluntersuchung:**
von M&A Ortung vom 14.02.2019
**Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:**
Von Biologie Chiemgau vom 10/2019 bis 03/2021
wird hinsichtlich der Baugrundverhältnisse, Grundwasserverhältnisse, der Hochwasser- und Starkregensituation, der Oberflächenentwässerung, der Schallschutzanforderungen und des Artenschutzes verwiesen.

Verfahrensvermerke

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Aufstellungsbeschluß (Stadtrat) | 27.05.2020 |
| 2. | Billigung des Vorentwurfs | 27.05.2020 |
| 3. | Bekanntmachung zu 1. und 4. | 15.07.2020 |
| 4. | Frühzeitige Information der Öffentlichkeit | 24.07.2020 - 04.09.2020 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der hausinternen Fachstellen und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | 24.07.2020 - 04.09.2020 |
| 6. | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu 4. und 5., Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. | 30.06.2021 |
| 7. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. | ..... |
| 8. | Beteiligung der Öffentlichkeit | ..... |
| 9. | Bekanntmachung zu 8. (Amtsblatt Nr. ....) | ..... |
| 10. | Beteiligung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. | ..... |
| 11. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit | ..... |
| 12. | Bekanntmachung zu 11. (Amtsblatt Nr. ....) | ..... |
| 13. | Bekanntmachung der Stellungnahmen zu 7., 8., 10., und 11., Satzungsbeschluss | ..... |
| 14. | Datum der Ausfertigung | ..... |
| 15. | Veröffentlichung und Rechtswirksamkeit (Amtsblatt Nr. ....) | ..... |
| 16. | Benachrichtigung über das Ergebnis zu 13. | ..... |

Stadt Rosenheim

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 194 "KRAINSTRASSE NORDWEST"

Übersichtsplan — Maßstab 1 : 5000

Ausfertigung — Plan - Nr. 194

Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim
Leitung: Dipl.-Ing. Richin Nickasso, Amtsleiter
Bearbeitung: Axel Frühman
Königstrasse 24
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 365-4944
Fax: 08031 / 365-4945
Email: stadtplanung@rosenheim.de
Planfassung vom 22.06.2021 ..... Nickasso.....

Entwurfsverfasser: Hamberger Kreuzl Architekten BDA
Kufsteiner Strasse 28
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 14016
Fax: 08031 / 14128
Email: info@de-architekten-web.de
Planfassung vom 22.06.2021 ..... Hamberger.....

Landschaftsplanung: Felix Finsterwalder Landschaftsarchitekt bdla
Küpferlingstrasse 20
83022 Rosenheim
Telefon: 08031 / 391 54-0
Fax: 08031 / 391 54-19
Email: info@finsterwalder-planung.de
Planfassung vom 22.06/2021 ..... Finsterwalder.....