



**ZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Festsetzungen</b>		
<b>Moß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GR 100 qm</b>	maximale Grundfläche, hier z.B. höchstens 100 qm	
<b>GF 450 qm</b>	maximale Geschosfläche, hier z.B. höchstens 450 qm	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 2-geschossig	
<b>WH</b>	zulässige Wandhöhe als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
<b>o</b>	offene Bauweise	
<b>—</b>	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauVO)	
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		
<b>□</b>	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) -Soziale Einrichtungen-	
<b>□</b>	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB) -Schule- hier: Rosenspielfeld	
<b>Verkehrsflächen für den überörtlichen und den örtlichen Verkehr</b>		
<b>□</b>	Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>		
<b>-◇-◇-◇-</b>	Unterirdische Leitung (Fernwärmeleitung)	
<b>Grünflächen</b>		
<b>○</b>	Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)	
<b>□</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		
<b>□</b>	Wasserfläche (Kaltentwässerung) (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	
<b>□</b>	Fläche für den Hochwasserschutz -Mangfalldeich- (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)	
<b>Sonstige Festsetzungen</b>		
<b>St</b>	Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	
<b>Derstellungen und nachrichtliche Übernahmen</b>		
<b>□</b>	Nachrichtliche Übernahme -Landschaftsschutzgebiet- (§ 9 Abs.6 BauGB)	
<b>□</b>	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 und Abs. 6 BauGB)	
<b>□</b>	vorhandenes Gebäude	
<b>□</b>	Flurnummer	
<b>—</b>	Grundstücksgrenze	
<b>—</b>	zu entfernendes Objekt	
<b>Hinweise</b>	Längensmaße und Höhenangaben in Metern	
	Stand des Katasterauschnitts vom Oktober 2004	

**Bebauungsplan Nr. 18 "Innsbrucker-/ Chiemseestraße" 1. Teiländerung**

- Rechtsgrundlagen:**
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) 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).
  - Die baurechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 91 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl. S. 497).
  - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 962).
  - Die gründerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 12 Abs. 1 und 2 und Art. 13 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975); § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
  - Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.01.1998.
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 10.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Festsetzungen durch Text:**

- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
  - Auf der Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind Sportflächen in Form eines Rosenspielfelds zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
  - Auf der Gemeinbedarfsfläche "Soziale Einrichtungen" sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauVO) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Für die Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 120 % überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO)
    - Die zulässige Wandhöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schrittpunkt der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern).
    - Das natürliche Geländeiveau ist grundsätzlich zu erhalten.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
    - Auf der Gemeinbedarf "Soziale Einrichtungen" sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauVO bis zu einer Gesamtgröße von 50 qm außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine möglichst nahe räumliche Zuordnung zum Hauptgebäude ist anzustreben.
    - Gebäude und Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 4 m zum Deichfuß der Mangfall einhalten.
  - Grünordnung und Freiflächen
    - Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.
    - 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 Rosenfugen vorzusehen.
  - Neupflanzung Die Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche "Soziale Einrichtungen" sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Bäumepflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass je 4 Stellplatzflächen 1 Hochstamm gepflanzt werden kann.
  - Bindung und Erhaltung Die Nutzung der Pflanzflächen und geplanten Schutzflächen 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 Serie zu ersetzen.
  - Pflanzarten Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
 

Baumarten	platanoides	Spitzkorn
Acer	pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus	hippocastanum	Rohkastanie
Corpinus	betulus	Hainbuche
Corpylus	colurna	Baumhasel
Fraxinus	excelsior	Esche
Quercus	robur	Stieleiche
  - Baumarten
 

Salix	alba	Silberweide
Sorbus	aria	Mehlbeere
Tilia	cordata	Winterlinde
Ulmus	carpinifolia	Feldulme
Obstbäume		

- Die vorliegende Bebauungsplanänderung löst einen Ausgleichsflächenbedarf von 1728 qm aus. Dieser ist auf der Flurnr. 404/10 der Gemarkung Westendorf St. Peter nachzuweisen. 30% dieser Fläche sind mit Gehölzen anzulegen, 70% als extensive Mähwiese zu bewirtschaften.
  - Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft Die bestehenden Wiesen- und Gehölzflächen, zum Teil auf dem Mangfalldeich, sind im Bestand zu erhalten und zu entwickeln. Im Bereich der Deichfläche erfolgt der Unterhalt unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Vorgaben.
  - Stellplätze Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Baurechtliche Festsetzungen
    - Als Einfriedungen für die Gemeinbedarfsfläche "Soziale Einrichtungen" sind Holzzäune mit senkrechter Lattung, Hecken sowie Drahtgitterzäune oder Maschendraht in Verbindung mit Hinterpflanzungen zulässig. Für untergeordnete Teilbereiche sind auch Gabionen zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Einfriedungen beträgt 1,50 m.
    - Als Einfriedungen für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" sind die unter 1.1. genannten Einfriedungen mit Ausnahme der Gabionen sowie Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6 m zulässig.
    - Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig.
  - Freileitungen Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.
  - Umweltschutz Der Energieträger Kohle darf nicht zur Dauerheizung verwendet werden.
  - Wasserwirtschaft Niederschlagswasser ist zu versickern oder in den Kaltentwässerung einzuleiten. Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.
  - Inkrafttreten
    - Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 18 "Innsbrucker-/ Chiemseestraße" in der bisherigen Fassung vom 30.06.1993, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 12 vom 14.05.1994, Seite 118.
- Hinweise:**  
 Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen befinden sich in Teilbereichen auf dem inzwischen aufgefüllten Gelände des ehemaligen Stadtees. Bei Bodenuntersuchungen in diesem Bereich wurden lokal begrenzt Bodenverunreinigungen in Form von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen sowie erhöhte Alkankonzentrationen festgestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung und Bebauung ist verwirklichtbar, sofern folgende Maßnahmen durchgeführt werden:  
 - Bodenaustausch im Bereich des geplanten Gebäudes und seiner Freiflächen von 30 bis 50 cm Tiefe  
 - Überwachung der Aushubmaßnahmen samt Bericht  
 - ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubs  
 - begleitende Baggerröhre beim Aushub zur Klärung der Herkunft der Methangasbelastungen  
 - geodätische Bauweise, Einhaltung des Innenraumklimawerts I von 0,2 mg/cbm Alkane - entsprechenden bauliche Maßnahmen zur Ableitung etwaiger Ausgasungen  
 Für das Rosenspielfeld ist vorsorglich sicher zu stellen, dass Kleinkinder kein Bodenmaterial über den Wand aufnehmen und dass durch einen guten Rosenbewuchs eine Verwehung von oberflächlichem Bodenmaterial und damit eine Aufnahme über die Atemwege verhindert wird.  
 Das Plangebiet befindet sich im eingedeckten Gebiet von Mangfall und Inn. Anlagen, insbesondere Gebäude bedürfen einer Genehmigung nach Art. 59 BayMG. Im Plangebiet können ggf. Bodendekontaminationsmaßnahmen erforderlich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendekontaminierung der Meldepflicht nach Art. 8 DtschG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens nach Art. 51 BayBO wird hingewiesen.

**Verfahrensvermerke**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1. Änderungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs (Bauausschuss / Stadtrat)                                       | 18.11. / 24.11.2004 |
| 2. Bekanntmachung zu 1. und 3. (Amtsblatt Nr. 23/2004)  | 23.11.2004          |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit   | 29.11.2004          |
| 4. Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit                                       | 24.02. / 02.03.2005 |
| 5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange   | 23.03. - 29.04.2005 |
| 6. Öffentliche Auslegung  | 04.04. - 06.05.2005 |
| 7. Bekanntmachung zu 6. (Amtsblatt Nr. 04/2005)   | 22.03.2005          |
| 8. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | 10.11. - 25.11.2005 |
| 9. Bekanntmachung zu 8. (Amtsblatt Nr. 24/2005)   | 02.11.2005          |
| 10. Behandlung der Anregungen, Satzungsbeschluss  | 15.12. / 21.12.2005 |
| 11. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 01/2006)  | 10.01.2006          |



Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim  
 Leitung: Dipl.-Ing. Helmut Cylbuska  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Angelika Stuer  
 Königstraße 24  
 83022 Rosenheim  
 Telefon: 08031 / 36-1641  
 Fax: 08031 / 36-2047  
 E-mail: stadtplanung@rosenheim.de

Planfassung vom 06.12.2005 i.A. Cylbuska