

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Festsetzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet (WA) max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 als Höchstmaß
  - 10 Geschossflächenzahl, hier z.B. 1,0 als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. höchstens 2-geschossig
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Sichtfeld
  - Sonstige Festsetzungen
    - First- und Hauptbaukörperrichtung
    - Fläche für Stellplätze
    - Maßlinie
    - Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen
      - vorhandenes Gebäude
      - Flurnummer
      - Grundstücksgrenze
      - Unterirdische Wasserleitung (stillgelegt)
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte städt. GIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom Oktober 2010.

**Bebauungsplan Nr. 37 "Schwaig-Süd"**  
**9. vereinfachte Teiländerung**  
**"Am Rackermoos"**

**Rechtsgrundlagen:**

- I. 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), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585,2617); 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007 S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl 2010 S. 66)
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998 S. 769), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl 2009 S. 400)
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 17 und 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und Art. 7 bis 12, 13b und 13d Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl 2006 S. 2), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl 2010 S. 66).
- V. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Festsetzungen durch Text:**

1. Die vorliegende Plangrafik ersetzt in ihrem Geltungsbereich den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Schwaig-Süd" in der bisherigen Fassung vom 02.05.1990, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 20 vom 04.10.1990, Seite 211.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 "Schwaig - Süd" bleiben weiterhin gültig, sofern im Folgenden keine anderslautenden Festsetzungen getroffen werden.
3. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Zuwegungen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, sofern zum öffentlichen Verkehrsraum Am Rackermoos ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten wird und es sich um eine allseits offene Überdachung handelt.
4. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen. Sofern Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m zum öffentlichen Verkehrsraum Am Rackermoos unterschreiten, sind sie nur ausnahmsweise bei ausreichender Eingrünung zulässig.
5. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
6. Im Rahmen der Baugenehmigung ist für jedes Bauvorhaben ein Hochwasser-schutzkonzept vorzulegen, das den Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis gewährleistet.
7. Inkrafttreten  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

**Hinweise:**

**Ortsrecht:**  
 Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim vom 13.01.1998, geändert durch Verordnung vom 22.12.2009.

Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Mangfall. Nach den bisherigen Beobachtungen ist bei Hochwasserereignissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Wasserspiegellage für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ 100) liegt im Plangebiet bei 455,2 m ü. NN. Bei Veränderungen der bestehenden Bebauung, die das Überschwemmungsgebiet verringern, ist ein Nachweis zu führen, dass Auswirkungen der neuen Bebauung auf umgebende Gebäude nicht zu erwarten sind.

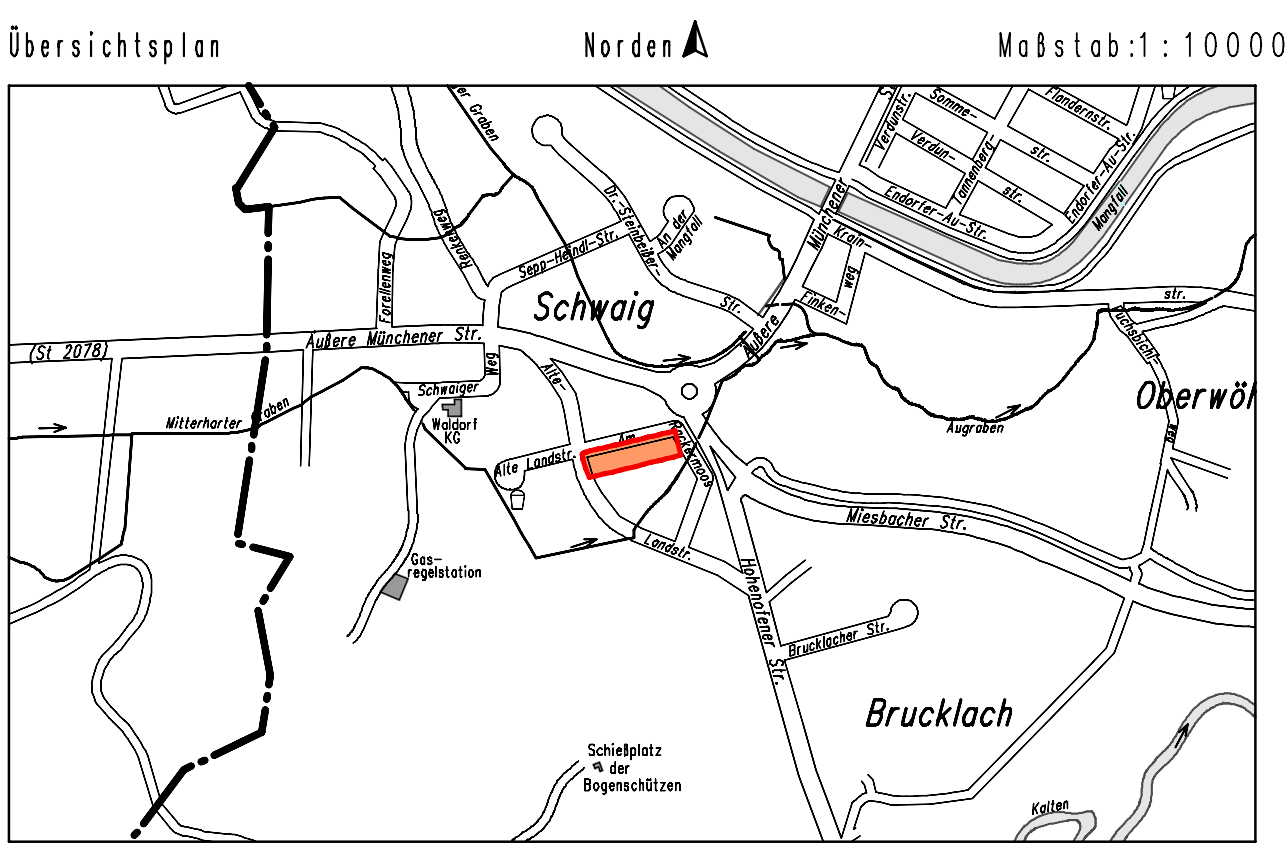
Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

**Verfahrensvermerke**

- |                                                                                 |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. Änderungs- und Billigungsbeschluss (Bauausschuss / Stadtrat)                 | 22.07.2010 / 28.07.2010 |
| 2. Bekanntmachung zu 1. und 4. (Amtsblatt Nr. 22/2010)                          | 24.08.2010              |
| 3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 25.08. - 04.10.2010     |
| 4. Öffentliche Auslegung                                                        | 01.09. - 04.10.2010     |
| 5. Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss                             | 11.11.2010 / 17.11.2010 |
| 6. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 5.                                     | 30.11.2010              |
| 7. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. 29/2010)           | 30.11.2010              |



**Bebauungsplan Nr. 37 "Schwaig-Süd"**  
**9. vereinfachte Teiländerung**  
**"Am Rackermoos"**



Planung: Stadtplanungsamt Rosenheim  
 Leitung: Robin Nolasco, Amtsleiter  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andreas Kurz  
 Königstraße 24  
 83022 Rosenheim  
 Telefon: 08031 / 36-1641  
 Fax: 08031 / 36-2047  
 E-mail: stadtplanung@rosenheim.de