



SATZUNG zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 174 „KUFSTEINER STRASSE / MIESBACHER STRASSE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF vom 07.01.2020

Rechtsgrundlagen

- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB); §§ 1 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- II. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Stadt Rosenheim vom 07.01.2020 und diesem Satzungstext.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 1. **Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Urbanes Gebiet (MU)
Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet (MU). Es besteht aus den Teilgebieten MU(1) bis MU(8).

- 1.2 Auf allen Teilgebieten des MU sind ausgeschlossen:
1. Nutzungen nach § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
 2. Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Wohnungsprostitution
 3. Schnellrestaurants .
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur im Erdgeschoss und ausschließlich auf dem Teilgebiet MU(3.1) zulässig. Auf allen anderen Teilgebieten sind sie unzulässig. Es sind nur folgende Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zulässig:
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
 - Blumen
 - Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
 - Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
 - Wasch- und Putzmittel
- 1.4 Auf dem Teilgebiet MU(7) sind ausschließlich die Nutzungen gemäß § 6 a Abs. 2 Ziff. 5. BauNVO zulässig. Die Nutzungen nach § 6 a Abs. 2 Ziff. 1. bis 4. sind dort unzulässig.
- 1.5 Auf den Teilgebieten MU(1), MU(5) und MU(6) sind Wohngebäude gemäß § 6 a Abs. 2 Ziff. 1. BauNVO zulässig. Die Nutzungen nach § 6 a Abs. 2 Ziff. 2. bis 5. BauNVO sind dort nicht zulässig. Im Teilgebiet MU(6) sind zusätzlich Anlagen der Fernmeldetechnik zulässig.
- 1.6 Auf dem Teilgebiet MU(2) ist Wohnnutzung nicht zulässig.
- 1.7 Das Teilgebiet MU(4) wird als Fläche festgesetzt, auf der nur Wohngebäude zulässig sind und errichtet werden dürfen, die außerdem einen Geschossflächenanteil von mindestens 60% aufweisen, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.
- 1.8 In den Teilgebieten MU(3.1) und MU(3.2) ist Wohnnutzung nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- 1.9 Im Teilgebiet MU(8) sind ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke in Form von Kindertageseinrichtungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Festsetzungen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- 2.3 Dem Schallschutz dienende verglaste Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1 m werden nicht auf die zulässige GFZ angerechnet.
- 2.4. Die Flächen von Durchfahrten und Flächen unterhalb von Aufständern (siehe Zeichenerklärung Nr. 7.5) werden nicht auf die zulässige GFZ angerechnet.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 3.1 Maßgeblich für die Höhe der baulichen Anlagen sind die Höhenangaben in den dargestellten Schnittzeichnungen S1 bis S10. Für die im jeweiligen Schnitt nicht dargestellten Gebäude oder Gebäudeteile gelten die in den Schnitten für das jeweilige Teilgebiet dargestellten Wandhöhen für diejenigen Gebäude mit der gleichen Anzahl an Geschossen entsprechend.
- 3.2 Die Wandhöhen für die Gebäudeteile entlang der Baulinien parallel zur Kufsteiner Straße und Miesbacher Straße sind als zwingendes Maß, im Übrigen als Höchstmaß festgesetzt, siehe aber Ziff. III.1.2.
- 3.3 Für die eingehausten Tiefgaragenzufahrten in den Teilgebieten
- MU(1), MU(5) und MU(6) beträgt die zulässige Wandhöhe jeweils 3,80 m
- MU(3.1) beträgt die zulässige Wandhöhe 5,00 m
über der jeweils nächstliegend festgesetzten Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- 3.4 Die in den Schnitten S1 bis S10 dargestellten Höhenkoten setzen die jeweilige Höhenlage in Meter über Normalnull fest. Bezugssystem ist das städtische Höhensystem.
- 3.5 Die im Plan zu „Gelände- und Gebäudeprofile: Zulässige Höhenentwicklung“ dargestellte über die Geländeoberkante hinausreichende Ebene der Tiefgarage (TGa) ist nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt:
Die Baukörper entlang der festgesetzten Baulinien sind durchgehend ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Durchfahrten sind an den festgesetzten Stellen bis zu 4.0 m lichte Höhe über der jeweils festgesetzten Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses zulässig. Von der Lage, Höhe und Breite der Festsetzungen zu den Durchfahrten entlang der festgesetzten Baulinien kann abgewichen werden, wenn die schallabschirmende Wirkung der Baukörper nicht beeinträchtigt wird. Auch im Übrigen sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter innerhalb der festgesetzten Baugrenzen/ Baulinien zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone (Ziffer 18 der Zeichenerklärung). Nebengebäude dürfen nur eingeschossig mit einer Einzelgröße von maximal 65 qm errichtet werden.
- 4.4 Dükeranlagen zur Fassung, Leitung und Abgabe von Grundwasser sind außerhalb der festgesetzten Bauräume und Flächen der Gemeinschaftstiefgaragen allgemein zulässig.
- 4.5 Die Baugrenzen können durch Balkone um bis zu 3 m und Terrassen um bis zu 4.5 m überschritten werden, die Festsetzung Ziff. II 1.2 ist einzuhalten.
- 4.6 Verglaste Vorbauten gemäß Ziffer I.2.3 können die Baulinien um bis zu 1 m Tiefe überschreiten, sofern die in der Zeichenerklärung unter Ziff. 18 dargestellte reduzierte Anbauverbotszone nicht überschritten wird.

- 4.7 Im Teilgebiet MU(6) ist ausnahmsweise eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um bis zu 3 m mit maximal 4 Vollgeschossen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,5 m zur derzeitigen Grundstücksgrenze zu Flst. 830/4 zulässig. Diese Zulässigkeit entfällt, wenn das vorhandene Gebäude im Teilgebiet MU(6) beseitigt wird.

5. Dienstbarkeiten

Die im Plan mit „GR“ gekennzeichneten Flächen werden als Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Rosenheim festgesetzt.

6. Grünordnung

6.1 Grünordnung allgemein

- 6.1.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Plangebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 6.1.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 6.1.3 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 6.1.4 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 6.1.5 Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind mit den im unmittelbarem Umfeld stehenden Gehölzstrukturen als Gesamtheit zu erhalten. Der wald- bzw. parkartige Charakter dieser Gehölzgruppen ist zu erhalten, zu pflegen und durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu intensivieren.
- 6.1.6 Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 qm bzw. mindestens 12 cbm durchwurzelbares Erds substrat vorzusehen. Der Wurzelraum muss nachhaltig gegen äußere Einflüsse geschützt werden. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Bei Baumpflanzungen in Baumgräben sind diese mit einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen.
- 6.1.7 Für jede Reihenpflanzung von Bäumen bzw. für jede Allee ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden. Dabei sollen sich die einzelnen Allees bzw. Baumreihen untereinander durch unterschiedliche Arten unterscheiden. Bei der Allee entlang der Kufsteiner Straße bzw. an der Miesbacher Straße ist die Baumart Gleditsia triacanthos 'Skyline' H 4xv. 20-25 zu verwenden.

- 6.1.8 Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt und Fahrgassen der Stellplatzflächen.
- 6.1.9 Feuerwehrezufahrten sind, soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen, mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasenwabe) herzustellen.
- 6.1.10 Neupflanzung
Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Gehölzarten durchzuführen:

Einzelbäume:

Großbäume 1. Ordnung und mittelgroße Bäume

Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Säulen-Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Robinia ps. 'Bessoniana'	Scheinakazie Bessoniana
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Ulmus 'Dodoens'	Hybrid-Ulme

Kleine Bäume 2. Ordnung und Obstbäume

Alle vom Standort her geeigneten Arten sind zulässig.

Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher

Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten. Die Verwendung von eingebürgerten Sträuchern ist bis zu einem Anteil von 30% zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

- 6.1.11 Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist abweichend davon, bei Nachweis, dass eine oberflächige Versickerung nicht möglich ist, auch eine Versickerung über Rigolen zulässig.

In den Teilgebieten MU(4), MU(5) und MU(6) ist durch den geringen Grundwasserflurabstand und die dadurch sich möglicherweise ergebende Nichtdurchführbarkeit einer Versickerung auch eine Ableitung des hier gesammelten Wassers in die Regenwasserkanalisation zulässig. Die erforderliche Rückhaltung in einem ausreichend dimensionierten Stauraumkanal ist dabei zu berücksichtigen.

- 6.1.12 Öffentliche Bauwerke
Bauwerke der Versorgungsunternehmen sind durch Fassadenbegrünung, bei Flachdächern durch extensive Dachbegrünung, in das Baugebiet einzubinden.

- 6.1.13 Die Nutzung der Grünflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen ist nicht zulässig.

6.2 Grünordnung auf Baugrundstücken

- 6.2.1 Die Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 300 qm der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- 6.2.2 Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit einheitlichen Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,80 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse ist zulässig. Auf Ziff. II.5.1 wird verwiesen.

- 6.2.3 Die Einhausung der Tiefgaragenein- und ausfahrt im Teilgebiet MU(1) ist flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Einhausungen sind extensiv zu begrünen.

6.3 Grünordnung auf öffentlichen Flächen

- 6.3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vor Baubeginn bis zur Beendigung aller baulichen Maßnahmen durch Einzäunung vor Beeinträchtigung zu schützen und unter Berücksichtigung einer kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu erhalten und zu pflegen.

- 6.3.2 Die im Bebauungsplan im Umgriff der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorhandenen ökologisch hochwertigen Strukturen bestehend aus Gehölzgruppen mit Bäumen, Baumjungwuchs und Sträuchern und dem Saumbewuchs mit Hochstauden, Gräsern und Schilf sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten

und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen und zu entwickeln.

- 6.3.3 Eine geringe Abweichung von der Lage der festgesetzten Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünflächen ist ausnahmsweise zulässig.

7. Garagen, Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze

- 7.1 Kraftfahrzeugstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung mit „St“ gekennzeichneten oberirdischen Stellplätze. Zusätzlich dürfen innerhalb der Baugrenzen im MU(3.2) bis zu vierzig sowie im Erdgeschoss des MU(2) bis zu 18 Stellplätze errichtet werden.
- 7.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrten zur Tiefgarage sind nur an den im Lageplan eingezeichneten Stellen zulässig. Abweichungen von der festgesetzten Lage sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und öffentliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 7.3 Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,50 m unter Oberkante des fertigen Geländes abzusenken und ebenso hoch 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.
- 7.4 Die erforderlichen Besucherstellplätze können in der Tiefgarage angelegt werden, soweit ihre notwendige Anzahl die in der Planzeichnung mit „St“ festgesetzten Stellplätze übersteigt. Besucherstellplätze in Tiefgaragen sind so anzulegen, dass sie ohne Zugangsbeschränkung frei anfahrbar sind.
- 7.5 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Oberirdische Stellplätze sind pro 4 Stellplätze mit einem mittelgroßen oder großen standortgerechten Laubbaum zu überstellen. Alternativ zu einer Pflanzung zwischen den Stellplätzen können Bäume in gleicher Anzahl auch im direkten Anschluss an die Stellplatzanlage gepflanzt werden. Diese Baumpflanzungen werden auf die Anzahl der nach Ziffer I.6.2.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

8. Artenschutz

- 8.1 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Verglasungen, die über mehr als ein Geschoss reichen, Eckverglasungen und transparente Lärmschutzwände so zu gestalten und zu behandeln, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
- 8.2 Zur Stabilisierung der Gebäudebrüterpopulation (Mauersegler und Fledermäuse) sind im Teilgebiet MU(1) und MU(2) jeweils mindestens 5, im Teilgebiet MU(3.1) mindestens 3, im Teilgebiet MU(3.2) mindestens 4 und im Teilgebiet MU(4) mindestens 6 Nistkästen anzubringen.

- 8.3 Zur weiteren Kompensation der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an Nahrungsflächen und Ruheplätzen sind die in Ziff. II.3.5 festgesetzten extensiven Dachbegrünungen in der Pflanzenauswahl insektenfreundlich mit samen tragenden Blühpflanzen zu ergänzen.
- 8.4 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vor Baubeginn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Anbringung an zu erhaltende Bestandsbäumen und freier Aufstellung von 30 Nisthilfen für Vögel an den Randbereichen des Planungsgebietes durchzuführen.

9. Wasserwirtschaft

9.1 Niederschlagswasser

9.1.1 Gesammeltes Oberflächenwasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik in allen Teilgebieten zu versickern, in denen die grundwasserhydraulischen Voraussetzungen dafür vorliegen (MU 1, MU 2, MU 3, MU 8). Sofern in den Teilgebieten MU(4), MU(5) und MU(6) eine Versickerung aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands nicht möglich ist, kann das hier gesammelte Oberflächenwasser, nach Rückhaltung und Abflusssrosselung, in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

9.1.2 Technische Versickerungsanlagen sind so auszuführen, dass eine ausreichende Behandlung des gesammelten Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Bei einer Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den städtischen Regenwasserkanal müssen Rückhalteeinrichtungen sowie eine Abflusssrosselung vorgesehen werden, durch die eine Überlastung des Kanals vermieden wird.

9.2 Hochwasserschutz / Überflutungsschutz

Die Anlagen zur Versickerung und Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser sind überlastbar auszuführen. Die Überlastmengen sind in dafür geeignete unbefestigte Flächen so abzuleiten, dass dies nicht zu einer Überflutung der bebauten Flächen führt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Abstandsflächen

1.1 Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen (insbesondere durch die Festsetzung von Wandhöhen, Baugrenzen und/oder Baulinien) abschließend, soweit nachstehend nichts anderes geregelt wird.

1.2 Soweit Balkone gemäß Ziff. I 4.5 Baugrenzen überschreiten dürfen, gelten für sie die Bestimmungen des Art. 6 BayBO; abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu den Außengrenzen des Bebauungsplanes jedoch 1 H.

2. Dachausbildung

2.1 Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad. Ausgenommen hiervon sind die Teilgebiete MU(8) und MU(7), bei denen auch geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad zulässig sind.

2.2 Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie

1. eine Höhe von 2 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten,
2. aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich sind,
3. mit einer leichten, horizontal gegliederten Blechverkleidung eingehaust werden,
4. eine Fläche von maximal 20 % der Dachfläche nicht überschreiten und
5. um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abgerückt werden.

Ausnahmsweise sind im Bereich der zulässigen 6-geschossigen Bebauung entlang der Miesbacher Straße und Kufsteiner Straße im Teilgebiet MU(3) technische Dachaufbauten abweichend von vorstehender Ziff. 3 bis zu einem Ausmaß von 35 % der Dachfläche zulässig, wenn

- diese Dachaufbauten um mindestens das doppelte Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abgerückt werden und
- ein Ausgleich der damit einhergehenden Beeinträchtigung durch eine zusätzliche Baumpflanzung je angefangene 100 qm entfallende Dachbegrünung erfolgt.

2.3 Abweichend von Ziff. 2.2 sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus zulässig

1. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 2 m über der realisierten Wandhöhe, wenn sie um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abgerückt werden,
2. Antennen- und Satellitenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

2.4 Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

2.5 Dachterrassen und Dachgärten sind auf dem jeweils obersten Vollgeschoss der Baukörper nicht zulässig.

2.6 Soweit Dächer nicht durch Anlagen gemäß Absatz II.2.2 bis II.2.3 besetzt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine ausreichend durchwurzelbare Aufbaudicke vorzusehen.

2.7 Einzelantennenanlagen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht, soweit bestimmte Empfangsbereiche durch den Anschluss an Gemeinschaftsanlagen (z.B. Stadtantennenanlage, Breitbandkabelnetz) nicht empfangen werden können.

3. Werbeanlagen

3.1 Unzulässig sind:

- Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
- Freistehende Werbeanlagen in der Zone zwischen Kufsteiner Straße und den festgesetzten Baulinien östlich der Kufsteiner Straße,
- Freistehende Werbeanlagen in der Zone zwischen Miesbacher Straße und den festgesetzten Baulinien südöstlich der Miesbacher Straße
- Hinweiszeichen, die nicht auf abseits oder versteckt gelegene Stätten hinweisen
- Werbeanlagen auf dem Dach oberhalb der Dachtraufe oder Dachattika
- Lichtwerbung in Form von beleuchteten oder selbstleuchtenden Werbeanlagen mit kurzzeitigem Wechsel der Werbung (z.B. mehr als 3 Wechsel/min), mit Blendwirkung oder mit bewegten oder blinkenden Werbedarstellungen oder mit solchen Darstellungen, die eine vergleichbare Wirkung entfalten.
- Projektionswerbung in Form von blendenden, pulsierenden oder blinkenden Lichtprojektionen zu Werbezwecken sowie in den Luftraum abstrahlenden Licht- und Laserstrahlen wie sogen. Skybeamern.
- Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze als freistehende Anlagen, an Rahmen- Spannseil- oder ähnlichen Konstruktionen sowie an Einfriedungen und Brückengeländern
- Transparente, Planen, Folien, Textilien oder Netze - außer Markisen - an Gebäuden
- Werbeanlagen, die die architektonischen Gliederungen eines Gebäudes überdecken
- Fenster- und Schaufensterbeklebungen mit einem Beklebunganteil über einem Drittel der Fensterfläche
- Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses bzw. des 2. Obergeschosses im MU(2) und MU(3) angebracht werden
- Werbefahnen an Fahnenmasten in allen Teilen des Urbanen Gebiets mit Ausnahme des MU(3.1)
- Beachflags
- Pylone und Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 5 m und/oder einer Breite von mehr als 1,50 m
- Sammelwerbeanlagen mit einer Höhe von mehr als 5 m über Gelände
- Senkrecht angeordnete Werbeanlagen (senkrechte Buchstabenanordnung; sog. Kletterschriften) über mehr als ein Geschöß
- Freistehende Werbetafeln mit einer Fläche von 6 qm und größer(so genannte Großflächentafeln) mit Ausnahme der vorgennannten Pylone und Sammelwerbeanlagen , unabhängig von ihrer Bauart und Ausführung (z.B. Plakatanschlagtafeln, aufgeständert, be- oder hinterleuchtet, auch mit wechselnden Bildmotiven)
- Werbeanlagen an Gebäuden mit einer Einzelgröße von mehr als 6 qm
- Werbeanlagen, deren Beschriftung eine Höhe von 80 cm für Buchstaben und Ziffern überschreitet

3.2. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung am Gebäude bzw. auf dem Grundstück des jeweiligen Gewerbes zulässig. Davon ausgenommen ist eine Sammelwerbeanlage am Einfahrtbereich von der Happinger Straße in die neue Straße „An der Kaltenmühle“.

- 3.3 Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe pro Gebäudeseite max. 10 % der Fassadenfläche zwischen Oberkante Fertigfußboden und der Brüstungsoberkante des 1. Obergeschosses bzw. des 2. Obergeschosses im MU(2) und MU(3) nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach dem Außenmaß des gesamten Schriftzugs zu ermitteln. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die jeweilige Fassade mit einzurechnen. Bei Auslegern ist nur die Fläche einer Ansichtsseite einzurechnen.
Ausnahmsweise ist im MU(2) und MU(3) jeweils ein Schriftzug oder Logo oberhalb der Brüstungsoberkante des 2. Obergeschosses - jedoch nicht über Attika - zulässig, sofern dieses Element schlagwortartig der Auffindung des Quartiers dient.
- 3.4 Senkrecht angeordnete Werbeanlagen in Form von Auslegern, Kletterschriften oder sonstigen mehrteiligen Elementen wie Einzelbuchstaben oder Kästen dürfen höchstens 1,30 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen. Es ist maximal eine Werbeanlage pro Gebäude zulässig.
- 3.5 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen nur mit weißlichem oder gelblichem Licht angestrahlt werden.
- 3.6 Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs- und Fensterbereiche wirkt. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung und Sichtbehinderung für den Straßenverkehr sowie für benachbarte Nutzungen ausgehen.

4. Einfriedungen , Stützmauern, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Müllauffstellflächen

- 4.1 Zum Schutz und für die Abgrenzung privater Wohnungsgärten sind nur offene Einfriedungen ohne durchgehenden Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind mit Hecken aus Laubgehölzen gemäß den Grünordnungsfestzungen zu hinterpflanzen.
- 4.2 Gemauerte bzw. betonierte Sockel sind für Einfriedungen unzulässig.
- 4.3 Zwischen den Erdgeschosswohnungen mit Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 4,50 m ab Fassade zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 4.4 Massive Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,60 m über der zukünftigen Geländeoberkante gemessen vom tiefst liegenden Punkt der Stützmauer zulässig, sofern sie topografisch oder aus technischen Gründen erforderlich sind.
- 4.5 Absturzsicherungen im Sinne von Art. 36 BayBO sind in Stahl / Holzbauweise mit vertikaler Gliederung herzustellen.

5. Freileitungen

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

III Immissionsschutz

1. Verkehrsgeräusche

1.1 Eine Nutzungsaufnahme in den einzelnen Teilgebieten MU(1), MU(2), MU(3) und MU(4) ist in den genannten jeweiligen Teilgebieten erst dann zulässig, wenn die in diesen Teilgebieten entlang der Baulinie parallel zur Kufsteiner Straße bzw. Miesbacher Straße jeweils festgesetzten Gebäuderiegel im geschlossenen Rohbau (mit Fenstern) errichtet sind (z. B. ist die Nutzungsaufnahme der Punkthäuser im Teilgebiet MU(1) erst zulässig, wenn der dortige Gebäuderiegel im Teilgebiet MU(1) an der Kufsteiner Straße im geschlossenen Rohbau errichtet ist).

1.2 Abweichend von den als zwingend gemäß Ziff. I.3.2 festgesetzten Wandhöhen können bei Nachweis der schalltechnischen Unbedenklichkeit geringere Wandhöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 An den der Kufsteiner Straße und der Miesbacher Straße zugewandten Fassaden der Riegelbebauung ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter nachstehend unter Ziff. 1.4 genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

1.4 An den markierten Fassaden (siehe Zeichenerklärung 7.16) sind unter Berücksichtigung der Gesamtbebauung des Bebauungsplangebietes mindestens folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches:

Blau markierte Fassaden	$R'_{w,ges} \geq 50$ dB (betrifft nur Kaltenmühle)
Rosa markierte Fassaden	$R'_{w,ges} \geq 45$ dB
Orange markierte Fassaden	$R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Grün markierte Fassaden	$R'_{w,ges} \geq 35$ dB

- An den rosa und orange markierten Fassaden ist der Einbau von schalldämmten fenster-unabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.
- An allen nicht farbig markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung eines $R'_{w,ges} \geq 35$ dB für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.
- Für Büroräume können die genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden.

- 1.5 Soweit die einzelnen Teilgebiete MU(1), MU(2), MU(3) und MU(4) zwar in sich geschlossen (siehe oben Ziff. 1.1), jedoch untereinander abschnittsweise realisiert werden, sind im Rahmen des Bauvollzugs die oben genannten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile mittels einer schalltechnischen Untersuchung auf erforderliche Änderungen bzw. Erhöhungen unter Berücksichtigung des Baufortschritts im Plangebiet zu überprüfen.

2. Gewerbegeräusche

Im Rahmen des Bauvollzugs für die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm festzulegen. Zudem sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 in Bezug auf Gewerbegeräusche festzulegen.

3. Wertstoffsammelstelle

Die Wertstoffsammelstelle ist durch die im Planzeichen festgesetzte Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe ab Oberkante Aufstellfläche abzuschirmen. Die Wand ist in schallabsorbierender Bauweise auszuführen.

4. Freizeitgeräusche (Bürgerhaus, Kaltenmühle)

An den braun markierten Fassaden (siehe Zeichenerklärung 7.15) bzw. Baugrenzen innerhalb der Teilgebiete MU(4) und MU(5.1) sind zum Lüften notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig. Die zum Lüften notwendigen Fenster dieser Räume sind an den nicht markierten Fassaden zu situieren.

5. Tiefgaragen, Parkdecks und Parkplätze

- 5.1 Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen bzw. Parkdecks sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Das gesamte bewertete Bau Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile in den Rampenbereichen muss mindestens 30 dB erreichen. Im Innenbereich der Rampen sind Wände und Decken schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionskoeffizient 0,5 bei 500 Hz). Regenrinnen und Rolltore sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen, sodass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.
- 5.2 Die Fahrwege von oberirdischen Parkplätzen sind zu asphaltieren oder mit vergleichbaren Belägen zu versehen.

IV Inkrafttreten

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
2. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ersetzt auf Teilgebieten den Bebauungsplan Nr. 14a "Tizianstraße / Spitzwegstraße" in der bisherigen

Fassung vom 20.09.1984 mit Änderungen vom 23.05.1985, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 16 vom 14.11.1985 Seite 94-96.

Hinweise

Ortsrecht:

Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 1 Satz 2 zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

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

Haus- und Betriebsabwässer:

Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen.

Grundwasser:

Keller und Tiefgaragen sowie Lichtschächte und Kellerfenster, die Ein- und Ausfahr-rampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte und Ein- und Ausfahr-rampen der Tiefgaragen sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 15 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden.

Für die Eingriffe der Tiefgaragen in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Sofern Keller- und Tiefgarageneinbauten relevante Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung verursachen, sind diese durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmänteln u.dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Überschwemmungsgebiet der Mangfall:

Das Plangebiet liegt zwar nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Mangfall, ist aber auch nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen als hochwassergefährdeter Bereich einzustufen. Bei Hochwässern, die über ein hundertjähriges Hochwasserereignis hinausgehen, ist mit Überflutungen zu rechnen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Schutz vor Starkregenereignissen:

Es wird darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufige und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Insbesondere empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, die Gebäude bis zu Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wasserdicht zu errichten. Dabei sollen auch die Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher errichtet und Kelleröffnungen so konstruiert werden, dass ein Eindringen von Grund- und Oberflächenwasser vermieden wird. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung.

Für die Planung der Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser ist zu beachten, dass eine Versickerung nur über nachweislich verunreinigungs-freiem Untergrund, außerhalb von Auffüllungen erfolgen darf.

Folgendes Gebäude ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz eingetragen und steht unter Denkmalschutz:

Happinger Straße 85, D-1-63-000-182, , Ehem. Mühle, Trad. Objektbez: Kaltenmühle, Ehem. Kaltenmühle, zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, im Kern 17./18. Jh., Dach verändert im frühen 19. Jh.

Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bodenbelastungen:

Im Nordteil des Grundstücks sind einige lokal begrenzte und bis ca. 1 m unter Geländeoberkante reichende Auffüllungen bekannt. Exemplarische Analysen zeigten eine geringfügige Belastung mit Schwermetallen und Kohlenwasserstoffen (Zuordnungswert nach Eckpunktepapier für die Verfüllung von Gruben und Brüchen: Z 1.1). Diese Auffüllungen können aufgrund ihrer dunkelgrauen bis schwarzen Färbung gut separiert und bei den Erdarbeiten gesondert gelagert werden. Sie sind nach PN 98 zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Hinweise auf tiefer reichende oder großflächige Auffüllungen oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Sollten während der Erdarbeiten unerwartet weitere organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich einzustellen und das Umweltamt der Stadt Rosenheim zu benachrichtigen.

Kampfmittel:

Im Bereich des Bebauungsplans konnte nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen eine potentielle Kampfmittelbelastung gemäß der Kampfmittelvorerkundung der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH vom 15.09.2016 ermittelt werden. Es muss innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sicherheitszone mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Davon betroffen sind etwa 75 Prozent des Projektgebiets. Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht für die ausgewiesenen Bereiche weiterer Erkundungsbedarf.

Die in der Planzeichnung vorgenommene Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Technische Regelwerke:

Alle zitierten DIN-Normen liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Rosenheim zur Einsicht bereit und können über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Ausgleich:

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes löst einen Ausgleichsbedarf im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB aus. Auf Grundlage von tädtebaulichen Verträgen ist die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs (Stadtrat)	27.07.2016
2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	08.08. -16.09.2016
3.	Bekanntmachung zu 1. und 4. (Amtsblatt Nr. 19/2016)	06.09.2016
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	21.09.2016
5.	Billigung des geänderten städtebaulichen Konzepts (Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss)	19.10.2018
6.	Behandlung der Stellungnahmen aus 2. und 4., Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.06.2019
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	03.07. - 30.08.2019
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit	08.07. - 30.08.2019
9.	Bekanntmachung zu 8. (Amtsblatt Nr. 15/2019)	25.06.2019
10.	Behandlung der Stellungnahmen aus 7. und 8., Billigung des geänderten Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	05.02.2020