

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet zulässig sind: Vorhöfen nach §4(2) BauNVO durch nicht ausnahmsweise zulässig sind: Vorhöfen nach §4(3) BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche gem. Pläneintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 150 m² für Terrassen/ Terrassenüberdachungen auf eine zusätzliche Grundfläche von je 20 m²/Wohnung zulässig.

Wandhöhe in m ab Höchstmaß, z.B. 7,0 m Die Wandhöhe ist das Maß der Schräglinie zwischen Oberkante im fertigen Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika/ Geländer bei Dachterrassen, gemessen an der Außenseite der jeweiligen traufseitigen Außenwand.

03. Bougrenzen

Baugrenze Gebäude sind nur innerhalb der Bougrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Bougrenze für zusätzlich zuzulassige Grundflächen gemäß Festsetzungen der baulichen Nutzung ist zulässig.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Umgebung für Garagen und Nebenanlagen Garagen (offene und geschlossene), Tiefgaragen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Bougrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

Nebenanlagen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der Bougrenzen und innerhalb der Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

05. Verkehrsflächen

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

06. Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier Entwicklung einer Sickerkammer in Erdbauweise Entwicklung einer Kraut- und Grattur gem. Grünordnung Ortsrandeinguß/ Wasserablauf A

07. Grünflächen und Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Maßnahmengebiet, hier Maßnahme A Entwicklung einer Ortsrandeinguß durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnung Ortsrandeinguß/ Wasserablauf A

08. 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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, mit Maßnahmengebiet, hier Maßnahme B

Ausgleichsfläche 2 extern auf der FlNr. 1254, Gemarkung Pang, Stadt Kolbermoor Flächenanteil soll > 300 m² gem. Pflege- und Entwicklungsplan „Ausgleichsmaßnahmen auf der FlNr. 1254, Gem. Pang“

09. Sonstige festsetzungen

Genere des Geltungsbereiches mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Freizeitsport Bayern und der jeweiligen Grundstücks-eigentümer der angrenzenden Flächen.

Örtliche Bauvorschriften

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) beizubehalten.

Abstandsflächen

Stirnseitig zusammengebaute Gebäude gleicher Nutzung sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächensituation und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Dächer

Satteldächer: Dachneigung 18°-28°; First nur mittig über dem Gebäude und ein parallel zur Gebäudebreite zulässig. Walmhäuser, Zeltdächer: Dachneigung max. 20°; Pultdächer: Dachneigung max. 6°

Dachgauben

Dachgauben sind als Satteldachgaube, Schieppergaube oder Tonnengauge ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.

Standgauben

Standgauben sind als Satteldachgaube, Schieppergaube oder Tonnengauge ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.

Zwerchhäuser

Zwerchhäuser sind als Satteldach, Schieppdach oder Tonnendach ab einer Dachneigung von 25° (Hauptdach) zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung

Dachanlagen: bis zu einem Flächenanteil von max. 90 % der jeweiligen Dachfläche und nur in rechteckigen Feldern.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockell- und mit einer Randhöhe von mind. 10 cm auszuführen.

Hecken

Hecken sind aus Heckpflanzungen gem. Artenliste Heckpflanzungen oder aus heimischen Wildsträuchern herzustellen.

Gründüngung

Begrünung des Ortsrandes des Wasserabflusses mit heimischen Wildsträuchern gemäß Artenliste Sträucher, ergänzt durch Einzelbäume, sowie Entwicklung von Gras- und Krautfluren.

Einzelbäume

Pflanzliche Bäume: Anzahl gem. Pflanzzeichnung o Baumannstandorte ortsbunden gem. Pflanzzeichnung.

Einzelsträucher

Gras- und Krautfluren: Ansatz auf der Seite und den Böschungen der Sickerkammer von Saatgut für Freuchflächen und überschwemmte Flächen.

Streuobstwiese B

Entwicklung einer Streuobstwiese - Pflanzmaßnahmen: Anpflanzen von heimischen Obstbäumen, punktuell - Pflanzregel: Anzahl gem. Pflanzzeichnung

Straßenbäume

Anpflanzung von mittelgroßen Bäumen lt. Ordnung mit Arten und Standortbindung. - Pflanzregel: Anzahl gem. Pflanzzeichnung

Hausgärten

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Rosen-, Wiesen- oder Planflächen gärtnerisch auszubilden.

Wandbegrünung

Wandbegrünung von Garagen-, oberirdischen Einfahrtbauwerken zu Tiefgaragen und Nebengebäuden mit Pflanzen gem. Artenliste Kletterpflanzen.

Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 10° Dachneigung sind mindestens 80% der Dachfläche zu begrünen.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, Neben der Übersiedlungsgefährdung durch über die Ufer tretende Bäche und Flurgänge können Nutzungen oberhalb durch teilweise hohen Wasserabfluss in sand-trackeren Tälern oder durch unzulässige am anstehenden Grundwasser beeinflusst werden.

Grundwasser

Erwartet werden hohe Grundwasserstände. Die Stauregengrenzen kann der Grundwasserstand bis zum Straßenniveau ansteigen.

Wasserhaltung

Werten für Baummaßnahmen Wasserhaltung/ Grundwasserabsenkungen notwendig, sind diese mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angränzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Pflanzort sind unzulässig (§ 37 WHG).

Böden

Erwartet werden Flussschotterungen mit den Merkmalen Sand und Kies, z. T. unter Flussein- oder Flusssperre

Kampfmittel

Aufgrund der Bodenbedingten schadensbedingend ist durch Neupflanzungen der gleichen Art, Güteanforderung gem. Grünordnung am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Hinweis Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BlattschH § 98, während der Vegetationszeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September).

Hinweis Freiflächengestaltungspflanzen

Im Zuge des Baumempfehlungsverfahrens der Genehmigungs-freistellung wird ein qualifizierter freiflächengestaltungspflanzen-förderer, in dem insbesondere folgende Darstellungen enthalten sein müssen:

Hinweis Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das Immissionsrecht zulässige hinausgehen.

Hinweis ökologisches Bauen

Es wird empfohlen, Solarenergie passiv (baulich) und aktiv (Ethische 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.

Stellplatzzufahrt

Die Erfüllung des Stellplatzbedarfs, die Größe der Stellplätze, deren Beschaffenheit, usw. richten sich nach der Stellplatzzufahrt der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung.

Entwässerungspunkte

Entwässerungspunkte sind auch im Genehmigungsstellungs-verfahren vorzulegen.

Höhenangaben

Alle Höhenangaben beziehen sich auf das städtische Höhen-netz. Der nächstgelegene städtische Höhenfestpunkt HfP 8274 befindet sich an der Westseite des Gebäudes Grünfeldstraße, 48.

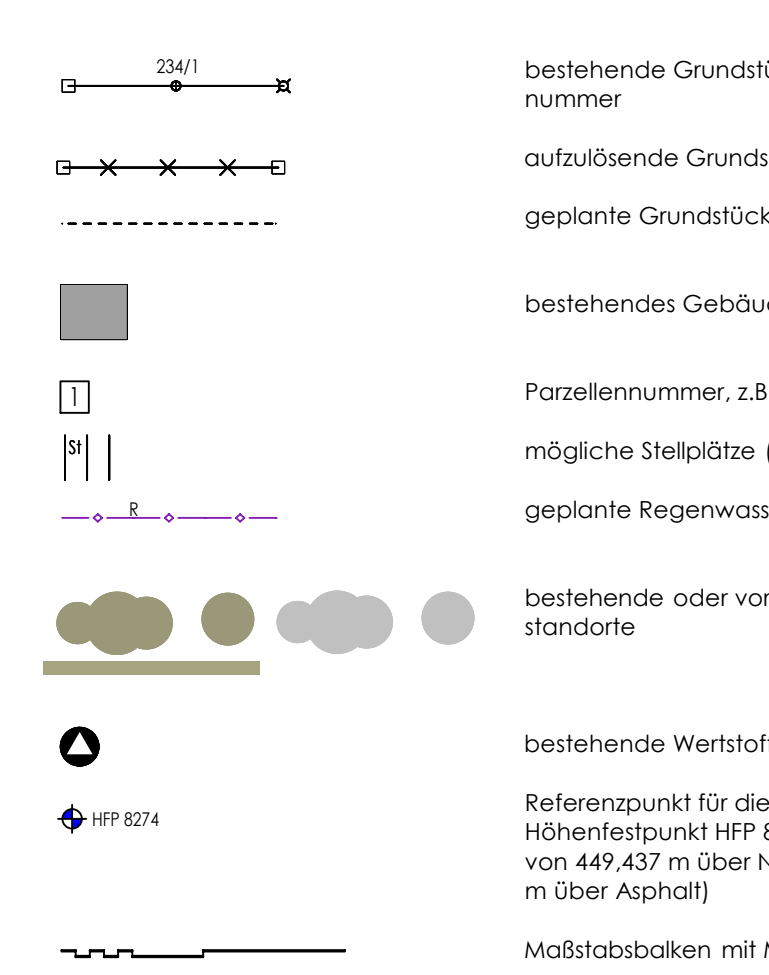
Technische Regelwerke

Alle zitierten DIN- und VDI-Normen legen im Stellplatzantrag der Stadt Rosenheim zur Einsicht bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

Pfanzregel

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen



Hinweise

Schmutzwasser Schmutzwasser ist in die städtischen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Mög-lichkeit zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfrei-stellungsvorgänge (Antrieb vom 01.10.2008) und die technis-chen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesamttem Niederschlagswasser in das Grundwasser (IRENG vom 17.12.2008) zu beachten.

wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, Neben der Übersiedlungsgefährdung durch über die Ufer tretende Bäche und Flurgänge können Nutzungen oberhalb durch teilweise hohen Wasserabfluss in sand-trackeren Tälern oder durch unzulässige am anstehenden Grundwasser beeinflusst werden.

Grundwasser

Erwartet werden hohe Grundwasserstände. Die Stauregengrenzen kann der Grundwasserstand bis zum Straßenniveau ansteigen.

Wasserhaltung

Werten für Baummaßnahmen Wasserhaltung/ Grundwasserabsenkungen notwendig, sind diese mit entsprechendem Vorlauf bei der Stadt Rosenheim zu beantragen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angränzende Bebauungen und Grundstücke durch Baummaßnahmen auf dem Pflanzort sind unzulässig (§ 37 WHG).

Böden

Erwartet werden Flussschotterungen mit den Merkmalen Sand und Kies, z. T. unter Flussein- oder Flusssperre

Kampfmittel

Aufgrund der Bodenbedingten schadensbedingend ist durch Neupflanzungen der gleichen Art, Güteanforderung gem. Grünordnung am gleichen Standort bzw. in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Hinweis Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BlattschH § 98, während der Vegetationszeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September).

Hinweis Freiflächengestaltungspflanzen

Im Zuge des Baumempfehlungsverfahrens der Genehmigungs-freistellung wird ein qualifizierter freiflächengestaltungspflanzen-förderer, in dem insbesondere folgende Darstellungen enthalten sein müssen:

Verfahrensvermerk

- 1. Aufstellungsbeschluss Billigung des Städtebaulichen Entwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (Stadtrot)
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 Auswahns
5. Behandlung der Stellungnahmen zu 2. und 4. Billigung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
6. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Anschreiben mit Monatsfrist)
7. Bekanntmachung zu 6. (Amtsblatt Nr. ....)
8. Öffentliche Auslegung
9. Behandlung der Stellungnahmen zu 6. und 8. und Satzungsbeschluss (Stadtrot)
10. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 9.
11. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit (Amtsblatt Nr. ....)

Ausfertigung Stadt Rosenheim, den ..... [Siegel] Gabriele Bauer Oberbürgermeisterin

- 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. 3434), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3764), Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.03.2017 (BGBl. I S. 1037), Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 4 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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (CO) 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), Die räumlich-rechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 9 und 11 Bundesratschutzgesetz (BtatschG) 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. 704) und Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung 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“

Vorentwurf vom 29.10.2019 in der Fassung vom 10.01.2020

Maßstab 1:500 0,78 m² F&F

Übersichtspl. Norden A Maßstab o. A.



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 Landschaftsarchitektin Münchenstr. 48 83022 Rosenheim Schwarzmann

Moderation: Stadtplanungsamt Rosenheim Leitung: Dipl.-Ing. Robin Nolasco Bearbeitung: M.Sc. Cornelia Bender Königsstraße 24 83022 Rosenheim Nolasco

