

Satzung

Zum Bebauungsplan Nr. 113 „Langenfunzen - Süd“

A. Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung/BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

II. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251).

III. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65).

IV. Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 6d Abs. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (GVBl. S. 269).

V. Pflanzschutzverordnung der Stadt Rosenheim (mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 31.05.1986 Nr. 820-8633-18-3/77 genehmigt).

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der St. Georg-Straße als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und entlang der Notburga- und Antoniusstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In dem als MD gekennzeichneten Gebiet (Flächen westlich der Gebäude St. Georg, 21, 25 und 27) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

• Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

• Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird die Nutzung „Tankstelle“ als nicht zulässig/bzw. auch ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

1.1.3 In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ausnahme „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist den Nutzungsabschlägen der planzeichenhaften Darstellungen zu entnehmen. Als Ausnahmegrenze darf es auf Proptochälen die jeweils zulässige Überschreitung für Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend BauNVO § 19 Abs. 4 angegeben.

In Teilbereichen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in qm pro Baukörper angegeben.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die durch die Wandelstraße Antoniusstraße neu erschlossenen Baulücken (Flur Nr. 2310) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 beschränkt.

3. Höhenentwicklung

3.1 Die in den Nutzungsabschlägen festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenzen für die jeweiligen Bereiche. Davon abweichende Eintragungen in den Baukörpern gelten vorrangig.

3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Ein Kniestock (Kn) ist entsprechend den Schablonen zulässig, sofern die max. Traufhöhe eingehalten wird. Er ist zu unterscheiden von der Oberkante der Rohdecke, die auf Pfeilerhöhen und aufsteigende Pfeilerhöhen liegt.

3.3 Die zulässige Traufhöhe ist den Schablonen zu entnehmen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom natürlichen Geländeniveau bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.

3.4 Bei Gebäuden, die im geneigten Gelände mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zwischen den Gebäudekanten errichtet werden, ist für die zulässige Geschosszahl und Wandhöhe die tieferliegende Seite als Bezugspunkt anzunehmen.

3.5 Das natürliche Geländeniveau ist zu erhalten.

4. Bauweise und Baugrenzen

4.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4.2.2 Im Dorfgebiet (MD) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nur erdgeschossig zulässig. Dabei sind die ortsprägenden Obstwiesen freizuhalten.

4.3 Untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Erker, Wintergärten sowie Balkone und Außenstufen können bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5. Dienstbarkeiten

5.1 Für Hintergrundgrundstücke sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitwege sowie die Grundstücksanlagen durch Bestellung und Eintragung ins Grundbuch zu sichern. Die Dienstbarkeiten sind zugunsten der Stadt Rosenheim in beschränkter persönlicher Form abzusichern.

5.2 Von den Verlauf der in der Planzeichnung dargestellten Gehrechtsflächen kann geringfügig abweichen werden.

5.3 Für die in der Planzeichnung eingetragenen Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind das Leitungsrund und das Recht auf Unterhalt als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rosenheim zu sichern.

Satzung

Zum Bebauungsplan Nr. 113 „Langenfunzen - Süd“

A. Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung/BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

II. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251).

III. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65).

IV. Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 6d Abs. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (GVBl. S. 269).

V. Pflanzschutzverordnung der Stadt Rosenheim (mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 31.05.1986 Nr. 820-8633-18-3/77 genehmigt).

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der St. Georg-Straße als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und entlang der Notburga- und Antoniusstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In dem als MD gekennzeichneten Gebiet (Flächen westlich der Gebäude St. Georg, 21, 25 und 27) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

• Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

• Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird die Nutzung „Tankstelle“ als nicht zulässig/bzw. auch ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

1.1.3 In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ausnahme „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist den Nutzungsabschlägen der planzeichenhaften Darstellungen zu entnehmen. Als Ausnahmegrenze darf es auf Proptochälen die jeweils zulässige Überschreitung für Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend BauNVO § 19 Abs. 4 angegeben.

In Teilbereichen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in qm pro Baukörper angegeben.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die durch die Wandelstraße Antoniusstraße neu erschlossenen Baulücken (Flur Nr. 2310) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 beschränkt.

3. Höhenentwicklung

3.1 Die in den Nutzungsabschlägen festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenzen für die jeweiligen Bereiche. Davon abweichende Eintragungen in den Baukörpern gelten vorrangig.

3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Ein Kniestock (Kn) ist entsprechend den Schablonen zulässig, sofern die max. Traufhöhe eingehalten wird. Er ist zu unterscheiden von der Oberkante der Rohdecke, die auf Pfeilerhöhen und aufsteigende Pfeilerhöhen liegt.

3.3 Die zulässige Traufhöhe ist den Schablonen zu entnehmen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom natürlichen Geländeniveau bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.

3.4 Bei Gebäuden, die im geneigten Gelände mit einem Höhenunterschied von mehr als 0,5 m zwischen den Gebäudekanten errichtet werden, ist für die zulässige Geschosszahl und Wandhöhe die tieferliegende Seite als Bezugspunkt anzunehmen.

4. Bauweise und Baugrenzen

4.1 Im Planungsgebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4.2.2 Im Dorfgebiet (MD) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nur erdgeschossig zulässig. Dabei sind die ortsprägenden Obstwiesen freizuhalten.

4.3 Untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Erker, Wintergärten sowie Balkone und Außenstufen können bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5. Dienstbarkeiten

5.1 Für Hintergrundgrundstücke sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitwege sowie die Grundstücksanlagen durch Bestellung und Eintragung ins Grundbuch zu sichern. Die Dienstbarkeiten sind zugunsten der Stadt Rosenheim in beschränkter persönlicher Form abzusichern.

5.2 Von den Verlauf der in der Planzeichnung dargestellten Gehrechtsflächen kann geringfügig abweichen werden.

5.3 Für die in der Planzeichnung eingetragenen Versorgungsleitungen auf Privatgrundstücken sind das Leitungsrund und das Recht auf Unterhalt als Grunddienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rosenheim zu sichern.

Satzung

Zum Bebauungsplan Nr. 113 „Langenfunzen - Süd“

A. Rechtsgrundlagen

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsverordnung/BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

II. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251).

III. Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.01.1993 (GVBl. S. 65).

IV. Die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen: Art. 6d Abs. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (GVBl. S. 269).

V. Pflanzschutzverordnung der Stadt Rosenheim (mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 31.05.1986 Nr. 820-8633-18-3/77 genehmigt).

B. Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der St. Georg-Straße als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO und entlang der Notburga- und Antoniusstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 In dem als MD gekennzeichneten Gebiet (Flächen westlich der Gebäude St. Georg, 21, 25 und 27) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

• Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

• Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird die Nutzung „Tankstelle“ als nicht zulässig/bzw. auch ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

1.1.3 In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO wird von den nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ausnahme „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist den Nutzungsabschlägen der planzeichenhaften Darstellungen zu entnehmen. Als Ausnahmegrenze darf es auf Proptochälen die jeweils zulässige Überschreitung für Garagen- und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche entsprechend BauNVO § 19 Abs. 4 angegeben.

In Teilbereichen ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in qm pro Baukörper angegeben.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die durch die Wandelstraße Antoniusstraße neu erschlossenen Baulücken (Flur Nr. 2310) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 beschränkt.

3. Höhenentwicklung

3.1 Die in den Nutzungsabschlägen festgesetzten Geschosszahlen gelten als Höchstgrenzen für die jeweiligen Bereiche. Davon abweichende Eintragungen in den Baukörpern gelten vorrangig.

3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf höchstens 30 cm über dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Ein Kniestock (Kn) ist entsprechend den Schablonen zulässig, sofern die max. Traufhöhe eingehalten wird. Er ist zu unterscheiden von der Oberkante der Rohdecke, die auf Pfeilerhöhen und aufsteigende Pfeilerhöhen liegt.

3.3 Die zulässige Traufhöhe ist den Schablonen zu entnehmen. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom natürlichen Geländeniveau bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut.

3.4 Bei Gebäuden, die im geneigten Gelände mit einem Höhenunterschied von