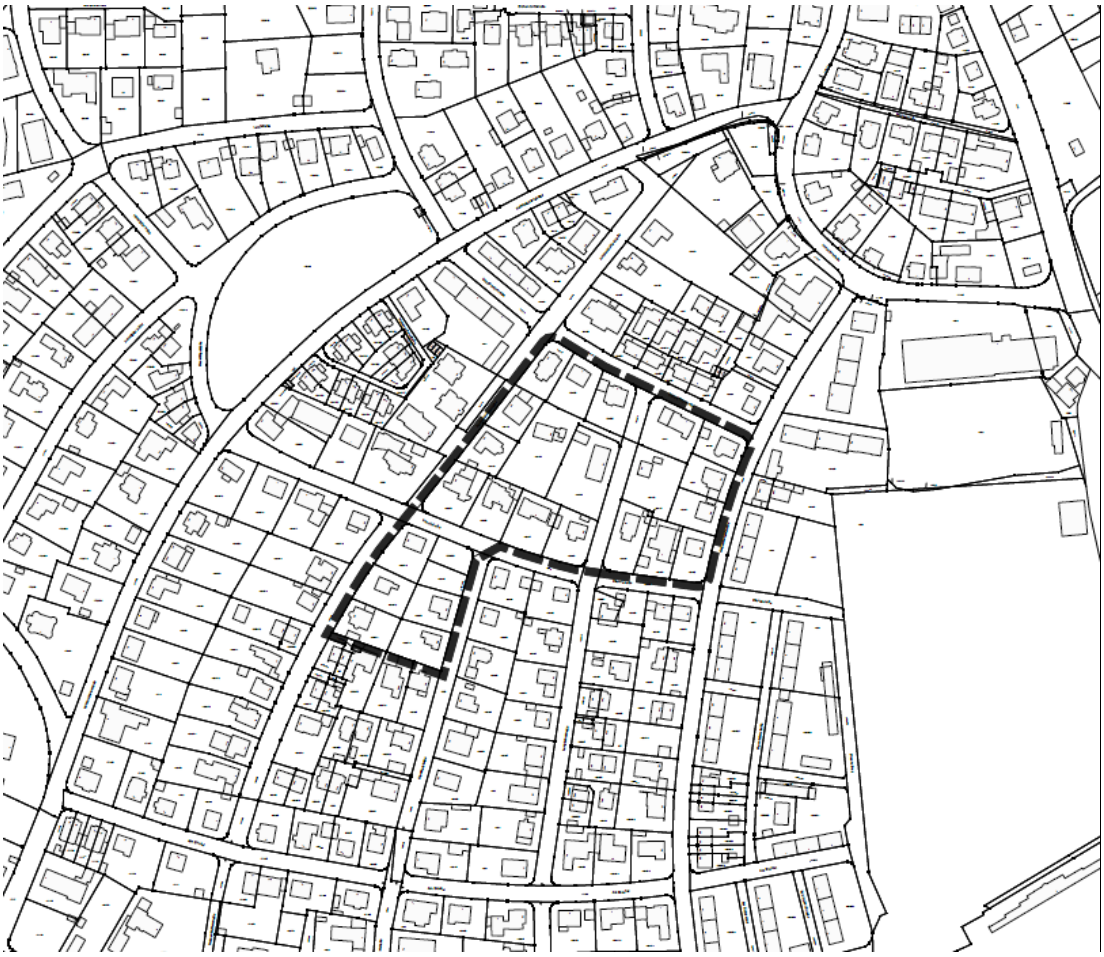
Stadt Rosenheim

Stadt Rosenheim
Bebauungsplan Nr. 215
„Gabelsbergerstraße“

Teil E: <u>Begründung</u>



<u>Erarbeitet für die Stadt von:</u>

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 57, 80339 München

07. September 2026

Teil E:
Begründung

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2

2. Verfahren 3

3. Geltungsbereich 4

4. Flächennutzungsplan 4

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans 5

5.1. Bauweise 5
5.2. Überbaubare Grundstücksflächen 5
5.3. Flächen für Stellplätze und Garagen 6
5.4. Grünordnerische Festsetzungen 7
5.5. Bauliche Gestaltung 9

6. Klimaschutz 10

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege 10

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Rosenheim hat in seiner Sitzung vom 28.01.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.04.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Charakteristisch für dieses Gebiet sind Straßenräume mit einem Wechsel aus Gebäuden und Vorgärten sowie größere, zusammenhängende Grünflächen innerhalb der Baublöcke, die zum Teil noch durch gewachsenen Baumbestand geprägt sind. Diese gehen auf den Generalbaulinienplan von Theodor Fischer, der im Stile der Gartenstadt in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelt wurde, zurück.
Im Laufe der Zeit kam es jedoch zu deutlichen Veränderungen: Einige Blockstrukturen wurden stark von ihrer ursprünglichen Form abgewandelt, Grundstücke zergliedert und rückwärtige Gärten durch zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. In den letzten Jahren führte dies zu einer Nachverdichtung, insbesondere in den grünen Innenbereichen und in den Vorgartenzonen.
Bereits 1988 wurde ein Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 76 „Am Stocket“ begonnen, das jedoch nicht abgeschlossen wurde. Ein Teilbereich wurde 2006 über kleinere Bebauungspläne Nr. 145 „Am Stocket“ und Nr. 146 „Hohenzollern- / Goethestraße“ geregelt. 2019 folgte der Bebauungsplan Nr. 179 „Klöcklstraße / Langbehnstraße“.
Das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ konnte bisher noch in großen Teilen seinen ursprünglichen Charakter bewahren. Damit weist es städtebauliche Gegebenheiten auf, die als besonders erhaltenswert einzustufen sind. Die kennzeichnenden Eigenschaften sollen durch Festsetzungen langfristig gesichert werden.

Aufgrund der Entwicklungen im Stadtgebiet, werden weitere Konflikte mit den ursprünglichen Leitideen des Generalbaulinienplans von Theodor Fischer befürchtet. Die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist heute durch Grundstückslagen in den Bereichen des § 34 BauGB (Innenbereich, grundsätzlich bebaubar) gekennzeichnet. Die große Bandbreite zulässiger Vorhaben in den Bereichen des § 34 BauGB kann dazu führen, dass die vorliegenden städtebaulichen Strukturen künftig durch Neubauten, Änderungen und Umnutzungen im Baubestand zunehmend verändert und fortentwickelt wird, ohne dass die vorliegenden Strukturen und das Ortsbild hinreichend gegen Überformungen und Störungen geschützt wären. Der Generalbaulinienplan von Theodor Fischers entfacht keine rechtliche Bindung, weshalb Teile des konzeptionellen Ansatzes in den vorliegenden Bebauungsplan überführt werden sollen. Demzufolge soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ verfolgt das Ziel, die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um die vorhandenen Grün- und Freiraumqualitäten des Gebiets als charakteristischen Bestandteil seiner städtebaulichen Struktur langfristig zu sicher, weiterzuentwickeln und in ihrer Qualität zu stärken. Zu diesem Zweck sollen die begrünten Blockinnenbereiche, der prägende Baumbestand sowie die Vorgartenzonen dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Rahmenbedingungen für eine maßvolle Nachverdichtung so ausgestaltet, dass zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Schutz der bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie mit dem Erhalt der gebietstypischen Blockstruktur in Einklang gebracht werden.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und behutsamen Fortentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB liegen vor. Insbesondere wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die vorgesehenen Festsetzungen dienen ausschließlich der Sicherung und behutsamen Fortentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Obwohl im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann, soll von dieser Möglichkeit im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht werden. Dadurch werden die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und erhalten Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Beteiligung trägt insbesondere dazu bei, mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend fortzuentwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ wird nach § 30 Abs. 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet, dass nicht alle in § 30 Abs. 1 BauGB für einen sog. „qualifizierten“ Bebauungsplan aufgeführten Kriterien, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzungen oder Verkehrsflächen festgesetzt werden. Es werden für wesentliche Rahmenbedingungen z. B. zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, zum Schutz wichtiger Grünstrukturen, zur zulässigen Bauweise und baulichen Gestaltung geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die städtebaulichen Ziele zu verfolgen. Das Plangebiet beschränkt sich auf einen bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Siedlungsbereich, sodass die verkehrliche und technische Erschließung bereits gesichert ist. Die mit dem Bebauungsplan angestrebte bauliche Entwicklung umfasst eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Bestandsgebiets. Vor diesem Hintergrund ist nicht von erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen auszugehen. Wesentliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Erschließungsnetzes sind daher nicht zu erwarten, sodass auf Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie zur technischen Infrastruktur verzichtet wird.

Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans ausreichen, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit am Maßstab des vorliegenden Bebauungsplans. Soweit im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, sind ergänzend die Vorgaben des § 34 BauGB zu beachten.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Rosenheimer Innenstadt und ist ca. 2 km vom Stadtrand und ca. 1 km vom Zentrum entfernt gelegen.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans Nr. 215 „Gabelsbergerstraße“ erstreckt sich im Osten von der Gabelsbergerstraße bis zur Hoppenbichlerstraße im Westen. In Nord-Süd-Richtungen dehnt sich das Gebiet von der Doppelmayrstraße bis zur Pfandlstraße aus und enthält folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim:
1024/2 (Teilfläche), 1028 (T), 1033/5 (T), 1036 (T), 1036/8, 1036/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1036/13, 1036/26, 1039/5, 1039/6, 1039/7, 1039/8, 1040/1, 1040/3, 1041/1, 1041/2, 1041/4, 1041/5, 1041/6, 1043, 1043/4 (T), 1043/5, 1043/6, 1044/1, 1048/9 (T), 1053/2, 1054, 1054/1, 1054/2, 1054/3 und 1055/7 (T).

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 215 beträgt insgesamt ca. 22.829 m² oder rund 2,28 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen (nicht „parzellenscharf“) dar.
Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rosenheim wurde am 12.12.1995 wirksam.

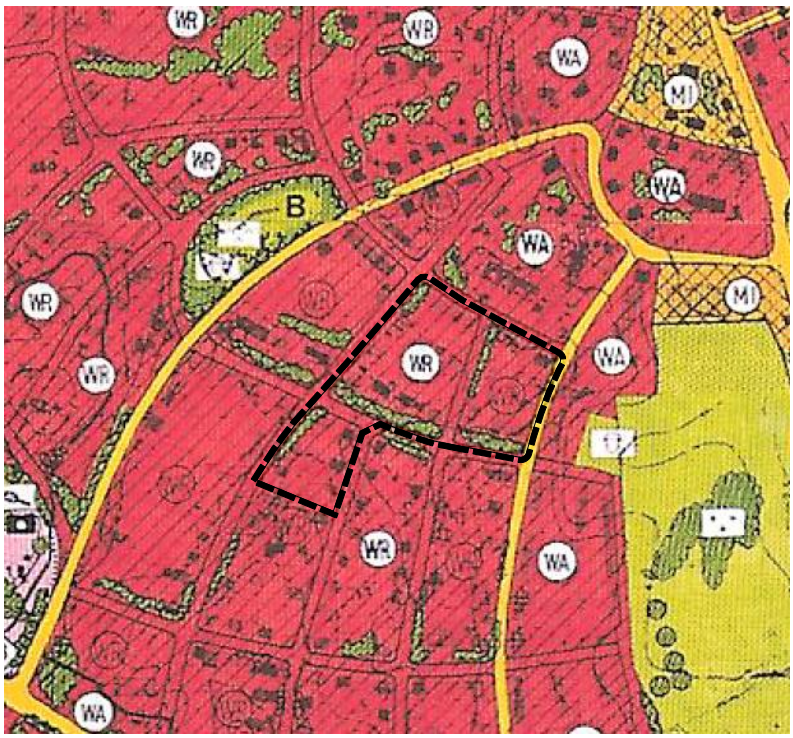


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1995

Für das Plangebiet stellt dieser ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO dar. An den Blockrändern sind teilweise landschaftsgliedernde Pflanzungen dargestellt. Die Anordnung der landschaftsgliedernden Pflanzungen erfolgt entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich der Vorgärten.

Vorgenannte Darstellungen wurden auf die Ebene des Bebauungsplans unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten und der Festsetzungsmöglichkeiten eines einfachen Bebauungsplans übertragen. Insbesondere die Eingrünung der Vorgartenbereiche stellt ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans dar. Zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und steht mit diesen in Einklang.

5. Erläuterung der Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Bauweise

Das Plangebiet ist vor allem von zwei Gebäudetypologien geprägt. Dies sind (große) Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Dementsprechend wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Bebauung in offener Bauweise zugelassen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Bauformen darf höchstens 50 m betragen. Damit ist gewährleistet, dass die bestehenden charakteristischen Bauformen nicht durch überdimensionierte Baukörper, wie längere geschlossene Gebäudezeilen, verändert wird.

5.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Ziele des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festgesetzt. Dadurch wird eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, während zugleich die stadtbildprägenden Vorgartenbereiche sowie die grünen Blockinnenbereiche dauerhaft gesichert werden. Als Grundlagen werden neben dem aktuellen Bestand sowohl der konzeptionelle Ansatz des Generalbaulinienplans von Theodor Fischer sowie die Inhalte der städtebaulichen Studie „Am Stocket“ (September 2015) berücksichtigt. Demnach wird die Bebauung in einer umlaufenden offenen Randbebauung entlang der Blockstrukturen durch (große) Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser angeordnet. Hieraus ergeben sich Freiflächen in den Blockinnenbereichen sowie unbebaute Vorgartenbereiche.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen, um eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten. Die festgesetzten Baugrenzen weisen straßenseitig Abstände zur Straßenverkehrsfläche auf, um die charakteristischen Vorgartenbereiche zu sichern. Die Vorgartenbereiche übernehmen eine wichtige städtebauliche und gestalterische Funktion und bilden den Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und privater Bebauung. In dieser Funktion prägen sie maßgeblich das Orts- und Straßenbild und tragen wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild der Siedlung bei. Die Tiefe der Vorgartenbereiche variieren entsprechend der bestehenden Bebauung und erstrecken sich von der straßenzugewandten Grundstücksgrenze bis zur straßenzugewandten Baugrenze. Um in den Vorgartenbereichen einen gewissen Grünanteil sicherzustellen, wird ergänzend festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten, nicht überdachte

Tiefgaragenzufahrten sowie Nebenanlagen mit ihren Grundflächen in der Summe nicht mehr als 50% der Fläche des Vorgartenbereichs einnehmen dürfen. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung auf das Ortsbild nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Vorgartenbereichen zulässig, um sicherzustellen, dass die Blockinnenbereiche nicht großflächig versiegelt werden und um ihre Durchgrünung zu bewahren. Ergänzend werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die besonders schützenswerte Grün- und Freiraumstrukturen in ihrem Bestand sichern und entwickeln. So wird der besonderen Bedeutung der Blockinnenbereiche für die vorliegende charakteristische städtebauliche Struktur Rechnung getragen.

Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen stark an der Bestandsbebauung, sodass vereinzelt überbaubare Grundstücksflächen in Blockinnenbereichen festgesetzt werden. Um eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen auf der nicht straßenzugewandten Seite durch untergeordnete Bauteile zu einem gewissen Maß überschritten werden können. So können die Ziele zur Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiraumstrukturen mit kreativen und innovativen architektonischen Lösungen für Bauvorhaben in Einklang gebracht werden. Unabhängig davon sind die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den einzuhaltenden Abstandsflächen insbesondere zu den Mindestabständen zu den nachbargrenzen zu beachten (Art. 6 BayBO).

5.3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (StPlS) der Stadt Rosenheim in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Ergänzt werden diese Regelungen durch Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und zur Begrünung bzw. Beschattung der Stellplatzanlagen im Bebauungsplan.

Um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass alle öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze sowie befestigte Flächen auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (z.B. mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen). Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen. Diese Festsetzung dient der gestalterischen Strukturierung aber auch gemeinsam mit der vorgenannten Festlegung der Vermeidung einer Aufheizung durch Verschattung und Wahl geeigneter Materialien.

Vereinzelt wird der Stellplatzbedarf im Plangebiet bereits durch Tiefgaragen gedeckt. Dabei sollen die im Umfeld typischen großzügigen Freiräume erhalten werden. Dementsprechend sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

Der Stellplatzbedarf wird im Plangebiet überwiegend oberirdisch gedeckt. Um die Beeinträchtigung des Straßenraumes und des Ortsbildes zu verhindern, wird die Breite der Grundstückszufahrten für Ein- und Ausfahrten zu den oberirdisch gelegenen Stellplätzen und den Tiefgaragen auf maximal 5,0 m festgesetzt. Somit sollen übermäßig breite Ein- und Ausfahrtsbereiche vermieden und Querungen des Gehwegs reduziert werden. In

Kombination mit dieser Festsetzung ist bei mehr als zwei zusammenhängenden Stellplätzen bzw. Garagen eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzulegen, da eine Vielzahl nebeneinanderliegender Einzelzufahrten den Verkehrsfluss auf der öffentlichen Verkehrsfläche erheblich beeinträchtigen kann. So können Konflikte zwischen ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeugen, dem fließenden Verkehr sowie Fußgängern und Radfahrern minimiert werden. Mehrere unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbare Stellplätze führen darüber hinaus zu einer weitgehenden Öffnung und Versiegelung des straßenseitigen Grundstücksbereichs. Der Straßenraum wird dadurch in erheblichem Umfang durch Grundstückszufahrten und abgestellte Fahrzeuge geprägt. Dies widerspricht dem ortsgestalterischen Ziel der Stadt, einen zusammenhängenden, begrünten und gestalterisch klar gefassten Straßenraum im Stile der Gartenstadt zu erhalten beziehungsweise zu entwickeln. Durch die Bündelung der Erschließung über eine gemeinsame Zufahrt werden die Unterbrechungen von Gehwegen, Grünstrukturen und Einfriedungen auf das notwendige Maß begrenzt. Im Einzelfall sind Ausnahmen zulässig, um beispielsweise besondere örtliche Gegebenheiten, wie etwa ungünstige Grundstückszuschnitte, topografische Zwänge, bestehende bauliche Anlagen oder technische Anforderungen, im Einzelfall berücksichtigt werden können.

5.4. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, wertvollen Bestand zu sichern, die mikroklimatische Funktion des Plangebietes zu erhalten, mögliche negative Auswirkungen auf die bestehenden Grünstrukturen zu minimieren bzw. zu kompensieren und dabei die bestehende und künftige Bebauung landschaftsräumlich einzugliedern. Die Grundlage bildet hier der charakteristische Bestand, der auf dem Generalbaulinienplan von Theodor Fischer beruht. Dieser entwickelte das Plangebiet und umliegende Flächen im Stil der Gartenstadt und misst dabei grün- und freiraumplanerischen Elementen eine wesentliche Bedeutung bei. Dies äußert sich besonders durch freigehaltene und begrünte Vorgartenbereiche sowie Blockinnenbereiche. Diese Strukturen prägen maßgeblich das Orts- und Straßenbild und tragen wesentlich zum Erscheinungsbild der Siedlung bei. Durch ihre Begrünung mit Bäumen, Gehölzen und sonstiger Bepflanzung verbessern sie zudem das Mikroklima, fördern die Biodiversität und erhöht die Aufenthaltsqualität im öffentlichen sowie im privaten Raum.

Um die Durchgrünung insbesondere in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Bei den Gehölzpflanzungen sind mindestens 50 % heimische Arten zu verwenden um eine gewisse Resilienz durch die Angepasstheit an örtlichen Klima-, Boden- und Standortverhältnisse sicherzustellen und die Vernetzung bestehender Grün- und Biotopstrukturen weiter zu fördern.

Darüber hinaus wurden straßenbegleitende Bäume und Bäume in den Blockinnenbereichen als zu erhalten bzw. zum Anpflanzen festgesetzt, um den besonderen Charakter der Siedlung und insbesondere der Straßenräume im Plangebiet zu erhalten und zu stärken. Die geschützten Biotope aus der Biotopkartierung (Stadt) des Landesamtes für Umwelt (LfU) werden hinweislich dargestellt und unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert. Es wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen die Biotopstruktur, hier

überwiegend Baumgruppen, zu erhalten ist und nicht durch Nutzung beeinträchtigt werden darf. Zu diesem Zweck ist eine Über- oder Unterbauung bzw. eine Versiegelung der Flächen nicht zugelassen. Hierdurch werden insbesondere der Wurzelraum, die Bodenfunktionen sowie die Wasser- und Luftversorgung der Gehölzbestände dauerhaft erhalten. Die Festsetzung beschränkt sich nicht allein auf den Erhalt des Bestands, sondern verfolgt darüber hinaus das Ziel die festgesetzten Flächen in ihrer Qualität zu entwickeln. Durch regelmäßige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, wie fachgerechte Gehölzpflege, schonenden Mahd sowie die Ergänzung standortgerechter Gehölze und die ökologische Aufwertung vorhandener Strukturen, kann die ökologische Qualität der Fläche langfristig gesichert und aufgewertet werden. Damit wird sowohl der Beitrag der Fläche zum Biotop- und Artenschutz als auch ihre Bedeutung für das Ortsbild, die Klimaanpassung und die Freiraumqualität nachhaltig gestärkt.

Des Weiteren wurden für die Gegend typische Baumgruppen und ortsbildprägende Gehölze als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Zum Schutz der bestehenden Grünstrukturen sind diese Flächen von Über- und Unterbauung freizuhalten.

Die zunehmend in Mode kommende Anlage von sog. „Schottergärten“ soll vermieden werden. Zur Unterstützung einer naturnahen Gestaltung und zur Förderung der Artenvielfalt sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, unzulässig. Sie bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und im Sommer können die Flächen in keiner Weise zu einem klimatischen Ausgleich beitragen. Des Weiteren werden durch diese Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, den Boden und das Mikroklima verhindert. Ausgenommen sind Traufstreifen am Haus bzw. Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm, gekieste Fußwege und Zufahrten sowie Kiesbette unter Terrassen.

Zur weiteren Sicherung der Durchgrünung ist mindestens ein standortgerechter Baum je 400 m² angefangener Grundstücksfläche zu pflanzen. Die in Text und Plan festgesetzten sowie vorhandenen Bäume können hierbei angerechnet werden.

Im Plangebiet ist eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume und zusammenhängender Grünstrukturen vorhanden. Diese Bäume werden in der Planzeichnung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Sollten einzelne Bäume aus Alters- und Sicherungsgründen nicht zu erhalten sein, sind sie artengleich und in einer Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Der vorhandene Bestand wird gesichert, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann.

Ebenso soll der Baumbestand durch weitere ausgewählte und prägnante Standorte ergänzt werden. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumneupflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um einen guten Anwuchserfolg der Pflanzungen zu erzielen und eine gewisse optische Qualität zu erreichen. Den Pflanzlisten

in den Hinweisen zum Bebauungsplan können Empfehlung zu heimischen Bäumen und Sträuchern entnommen werden.

Zudem wurde festgelegt, dass pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen oder auch eine überdeckte Gestaltung z. B. mit Baumrosten möglich ist, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Fensterlose Fassaden, Garagen- und sonstige Wände ab einer Wandfläche von 100 m² sind zu einem Anteil von mindestens 25% der Wandfläche mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Dies stärkt die mikroklimatische Bedeutung des Plangebietes und trägt zur stärkeren Durchgrünung bei. Gestalterischer Nebeneffekt ist zudem, dass die Wandflächen gegliedert und große monotone Flächen vermieden werden.

Alle Flachdachflächen mit einer Neigung bis zu 5 ° sind flächig extensiv zu begrünen, wenn sie nicht durch notwendige technische Anlagen oder durch für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche (Dachterrassen, und -gärten, Spielbereiche) belegt sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5 ° sind mit der extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Um entsprechende Wuchsbedingungen sowie möglichst hohe Wasserspeicherkapazität zu gewährleisten, sind die extensiv begrünten Dachflächen mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Als Bestandteil des Bauantrages im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Es wird damit sichergestellt, dass die Planung der Freibereiche sowohl funktionalen als auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt.

Bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind neben dessen Festsetzungen auch die geltenden Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim zu beachten.

5.5. Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen, mit dem Ziel der Erhaltung und Gestaltung eines an die umgebende Bestandsbebauung sowie an die bestehenden Grün- und Freiraumstrukturen anknüpfenden, zusammenhängenden Ortsbildes.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Art. 44a „Solaranlagen“) zu errichten, um den Zielen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung, technisch notwendige Dachaufbauten mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen, dient der Minimierung ihrer visuellen Wahrnehmbarkeit im Orts- und Landschaftsbild. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des gestalterischen Erscheinungsbildes der Gebäude sowie störende Fernwirkungen vermieden und ein geordnetes Stadtbild sichergestellt.

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher wurden Festsetzungen zu deren Lage und Gesamtgröße getroffen. Dementsprechend dürfen Werbeanlagen nur am

Ort der Leistung im Erdgeschossbereich an der Hauswand angebracht werden und eine Fläche von 1,0 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Zur Wahrung eines geordneten Stadtbildes ist Werbung einzelner Geschäfte, Praxen, Büros und Ladenlokale eines Gebäudes in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

Die Werbeanlagen sollen keine übermäßige Fernwirkung entfalten und die im Stadtgebiet lebenden und arbeitenden Bewohner nicht beeinträchtigen. Deshalb sind aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sowie störende Werbeanlagen in Form von Lauflichtern und elektronischen Laufbändern mit Blink- und Sprungeffekten nicht zulässig.

Geschlossene bzw. blickdichte Einfriedungen wie Gabionen, Sichtschutzwände oder Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig, um Verschattungen und die Zerschneidung der Sichtachsen im charakteristischen Straßenraum zu vermeiden. Stattdessen sollen lichtdurchlässige offene Arten gewählt werden. Sämtliche Einfriedungen werden als sockellose Ausführung festgesetzt, um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien im gesamten Baugebiet zu gewährleisten. Die Einhaltung einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm ist notwendig, damit Kleinsäugetiere unter den Zäunen hindurchschlüpfen können. Ausnahmen können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.

6. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch Festsetzungen, die mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft sind, z. B. Festsetzungen zur Oberflächengestaltung, Grünflächen und zu Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, zur CO^2 Einspeicherung sowie zur Energieeffizienz der Gebäude beitragen.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Umfeld und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine Reihe von Baudenkmalen, die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verzeichnet sind. Es soll, obwohl diese das Planungsgebiet nicht unmittelbar betreffen, nachfolgend auf die im räumlich erlebbaren Umfeld gelegenen Baudenkmäler mit den zugehörigen Denkmalnummern hingewiesen werden.

- Villa „Hohenzollernstraße 52“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-44
- Wohnhaus „Hohenzollernstraße 11“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-291
- Fabrikantenvilla „Lessingstraße 2“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-217
- Kasino mit Einfriedung „Hohenzollernstraße 1“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-43
- Grabmal „Kapuzinerweg 6; Nähe Klosterweg“ mit der Denkmalnummer D-1-63-000-79

Zugehörig im Kontext ist nachfolgendes nördlich gelegenes Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-1-8138-0067, beschrieben als „Brandgräberfeld der römischen Kaiserzeit“.

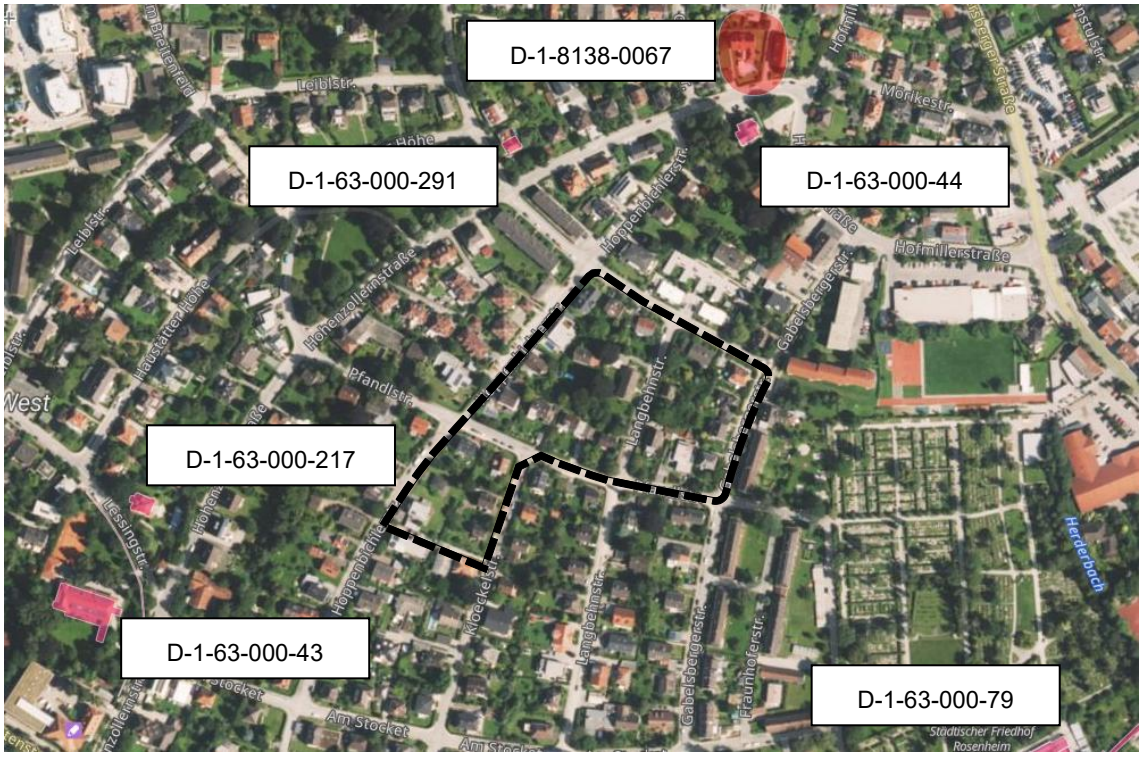


Abbildung 3: Ausschnitt Bayerischer Denkmalatlas, Bau- und Bodendenkmäler, Stand August 2026

Grundsätzlich sind Baudenkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodenfunde sind entsprechend des Denkmalschutzgesetzes zu melden.

Vor jeder Baugenehmigung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten, dass die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist das „Verhältnis zum Baurecht“ geregelt. Entsprechend des Absatz 1 des § 18 BNatSchG ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.