Teil A:
Planzeichnung



Stadt Rosenheim
Bebauungsplan Nr. 215 "Gabelsbergerstraße"

Rechtsgrundlagen
Die Stadt Rosenheim erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Teil C	Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Teil D	Verfahrensvermerke
Teil E	Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 07.09.2026.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil B:
Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Festsetzungen durch Planzeichen
Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

2.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.2. Erhaltung: Bäume

2.3. Anpflanzen: Bäume

2.4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

3. Sonstige Planzeichen

3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3.2. Flächen für Vorgärten

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

4. Umgrenzungen von geschützten Flächen im Sinne des Naturschutzrechts

4.1. RO-1080 Geschützte Biotope aus der Biotopkartierung des Landesamt für Umwelt (LfU)

Hinweise durch Planzeichen

5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender und überlagerter Bebauungspläne

5.2. Bestehende Gebäude

5.3. Flurstücke

5.4. Bestandsbäume (Erhalt nach Baumschutzsatzung)

5.5. 5,0m Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)

Teil C:
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

I Textliche Festsetzungen

1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Nur zu der/den nicht zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten (nicht straßenzugewandten) Seite/n der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen diese durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Vordächer, Balkone, Erker oder Wintergärten) bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen, mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben und die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Für Terrassen und Terrassenüberdachungen gilt die vorgenannte Möglichkeit der Überschreitung bis zu 3,0 m.

2.2. Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichs zwischen der straßenzugewandten Grundstücksgrenze und der straßenzugewandten Baugrenze dürfen ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten, nichtüberdachte Tiefgaragenzufahrten sowie Nebenanlagen mit ihren Grundflächen in der Summe nicht mehr als 50% der Fläche des Vorgartenbereichs einnehmen.

2.3. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4. Ebenerdige Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Vorgartenbereichen unter Beachtung der Ziffer C I 2.2. zugelassen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 12 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

3.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder ist nach der Satzung der Stadt Rosenheim über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung StPlS) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

3.2. Stellplätze, Wege, Einfahrten und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster oder Pflaster mit Rasenfugen).

3.3. Bei der Anordnung von mehreren Stellplätzen ist ab 4 Stellplätzen ein mindestens 2,0 m breiter Bepflanzungsstreifen mit einer Baumpflanzung anzulegen.

3.4. Parallel zur Straße angeordnete Stellplätze sind mit einem mindestens 1,0 m breiten Bepflanzungsstreifen vom öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

3.5. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.

3.6. Die Breite der Grundstückszufahrten für Ein- und Ausfahrten zu den oberirdisch gelegenen Stellplätzen und den Tiefgaragen wird auf maximal 5,0 m festgesetzt.

3.7. Bei mehr als 2 zusammenhängenden Stellplätzen bzw. Garagen ist eine gemeinsame Zu- und Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzulegen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 24, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Gehölzen (Pflanzenvorschläge siehe im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) 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.

4.2. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Über- und Unterbauung freizuhalten.

4.3. Innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Biotopstruktur (Hauptbiotoptyp: Baumgruppe) zu erhalten und darf durch eine Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Eine Über- oder Unterbauung bzw. eine Versiegelung der Flächen ist nicht zugelassen. Zusätzlich sind die Flächen zu pflegen (z. B. fachgerechte Gehölzpflege, schonende Mahd) und durch geeignete Maßnahmen weiterzuentwickeln, etwa durch die Ergänzung standortgerechter Gehölze oder die ökologische Aufwertung vorhandener Strukturen.

4.4. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig. Ausgenommen sind Trauftreifen am Haus bzw. Gebäudeumrandungen bis zu einer Breite von 40 cm, gekieste Fußwege und Zufahrten sowie Kiesbette unter Terrassen.

4.5. Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzenvorschläge siehe im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.) zu pflanzen. In Text und Plan festgesetzte Bäume und Bestandsbäume können hierbei angerechnet werden.

4.6. Der festgesetzte Bestand von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgesetzten Neupflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen (Pflanzenvorschläge siehe im Teil C unter Hinweise Ziffer 4.2.). Die Mindestpflanzqualitäten für Baum- und Strauchpflanzungen sind dem im Teil C der Ziffer 4.7. der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

4.7. Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren (max. 3 m), wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

4.8. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Arten und Sorten nachfolgender Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität für Einzelbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 - 20 cm.

Mindestpflanzqualität für Obstbaumpflanzungen:
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Mindestpflanzqualität für Gehölzpflanzungen:
Heister, 3x verpflanzt., mit Ballen, 150 - 200 cm,
Verpflanzter Strauch, Höhe 100 - 150 cm.

4.9. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier durchwurzelbarer Pflanzraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Es sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. Baumroste).

4.10. 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.

4.11. Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 ° sind flächig extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen sowie bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen (Dachterrassen, und -gärten, Spielbereiche), jedoch bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.

4.12. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Art. 44a „Solaranlagen") zu errichten.

5.2. Technisch notwendige Dachaufbauten (wie z.B. Klima- und Belüftungsanlagen) sind mit einer blickdichten Verkleidung einzuhausen.

5.3. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschossbereich an der Hauswand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von jeweils 1 m² nicht überschreiten. Die Werbung einzelner Geschäfte, Praxen, Büros und Ladenlokale eines Gebäudes sind in einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

5.4. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind unzulässig. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

5.5. Einfriedungen sind offen herzustellen. Geschlossene Einfriedungen (wie z.B. Gabionen, Sichtschutzwände oder Mauern) als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel zulässig. Sie müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen. Ausnahmen können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.

II Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bestandsschutz

Sämtliche vorhandene Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und deren Zufahrten genießen, soweit sie baurechtlich genehmigt sind, Bestandsschutz bis zur Neubebauung des Grundstückes bzw. bis zu wesentlichen baulichen Veränderungen der bestehenden Gebäude.

2. Ver- und Entsorgung

2.1. Sämtliche Bauvorhaben (Neubauten / Umbauten) müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

2.2. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung der Stadt Rosenheim. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.3. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Anlagen sind auf ein 50-jährliches Ereignis zu bemessen.

3. Hochwasserschutz

3.1. Das Plangebiet ist von Hochwassergefahrenflächen der Häufigkeit HQextrem überlagert. In diesen Bereichen wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Im Sinne der Eigenvorsorge wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes: BMI - Publikationen - Hochwasserschutzfibel (bund.de) verwiesen.

3.2. Öffnungen von Gebäuden (Eingänge, Tiefgaragen, Lichtschächte etc.) sind mit einer Überhöhung von 25 cm, mindestens jedoch 15 cm, gegenüber dem umliegenden Gelände (private und öffentliche Flächen) auszubilden. Bauwerke sind bis zu dieser Höhe wasserdicht und überflutungssicher auszubilden. Ebenerdige Eingänge, abschüssige Zufahrten und hauszugewandte Gefälle sind zu vermeiden.

4. Grünordnung

4.1. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 - Art. 53 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) wird hingewiesen.

4.2. Pflanzlisten
Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird folgende Auswahl heimischer Arten empfohlen:

Bäume:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn) als Art und in Sorten
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Alnus incana	(Grau-Erle)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Juglans regia	(Walnuss)
Populus nigra	(Schwarz-Pappel)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche) als Art und in Sorten
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winter-Linde) als Art und in Sorten
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec.	(Wildrosen in Arten)
Salix spec.	(Weiden in Arten)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

4.3. Durchführung von Gehölzfällungen oder Ausholzungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (Oktober-Februar).

4.4. Um zu vermeiden, dass es für einzelne Bauvorhaben zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Belange des Artenschutzes abzuhandeln. Um sicherzustellen, dass sich keine besonders streng geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, etc.) in Gebäuden bzw. Nistplätze an Gebäuden befinden, ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung eine Fachperson heranzuziehen. Das Ergebnis ist bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen, anhand der Bewertung kann die Untere Naturschutzbehörde bei Bedarf geeignete Artenschutzmaßnahmen festlegen.

4.5. Insektenfreundliche Beleuchtung
Bei der Beleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung in Form der Minderung der Abstrahlhelligkeit mit der Verwendung von NAV-Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer maximalen Farbtemperatur von 2700 bis 3000 Kelvin zu achten. Leuchten sollen mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten ausgestattet sein. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung, wie z.B. Werbung, sollte grundsätzlich ab spätestens 23 Uhr abgeschaltet werden.

4.6. Die Bepflanzung, besonders der erhaltenswerte Baum- und Strauchbestand ist durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

4.7. Bei der Lage der in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind Abweichungen vom tatsächlichen Standort möglich, da die Darstellung des Baumbestandes auf dem Luftbild und Ortsbegehungen basiert und nicht auf einem Höhen- und Aufmaßplan.

5. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen. Es wird auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

6. Verhältnis zu kommunalen Satzungen

Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Teil D:
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Stadtratssitzung) 28.01.2026

2. Beschluss zur Billigung des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Stadtratssitzung) __.__.____

3. Ortsübliche Bekanntmachung zu 1., 2. und 4. (Amtsblatt Nr. __ / ____) __.__.____

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB __.__.____ - __.__.____

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB __.__.____ - __.__.____

6. Beschluss zur Behandlung der Stellungnahmen und Billigung des Entwurfs für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Stadtratssitzung) __.__.____

7. Ortsübliche Bekanntmachung zu 6., und 8. (Amtsblatt Nr. __ / ____) __.__.____

8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung im Internet sowie Auslegung/Infostehle am Rathausvorplatz) __.__.____ - __.__.____

9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB __.__.____ - __.__.____

10. Beschluss zur Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Stadtratssitzung) __.__.____

11. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 10. gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB __.__.____

12. Ausfertigung gem. Art. 26 Abs. 2 Satz 1 GO

Stadt Rosenheim, den __.__.____

Siegel

Abuzar Erdogan
Oberbürgermeister

13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. §10 Abs. 3 S. 1 BauGB (Amtsblatt Nr. __ / ____) __.__.____

14. Stadt Rosenheim, den __.__.____

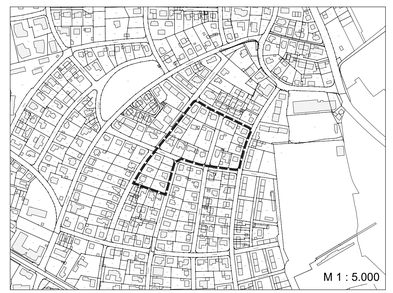
Siegel

Abuzar Erdogan
Oberbürgermeister

Stadt Rosenheim

Stadt Rosenheim

Bebauungsplan Nr. 215
für das Gebiet "Gabelsbergerstraße"



Vorentwurf

N

07.09.2026