Gemeinde Raubling

LANDKREIS ROSENHEIM

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans **"An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf"**

mit integrierten Grünordnungsplan

ENTWURF ***in der Fassung vom 04.01.2024***

Satzung vom .....

in der Fassung vom .....

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

Raubling

Bahnhofstraße 31 83064 Raubling
t. 08035 8705 0 f. 08035 1729
e. info@raubling.de

Projektnummer 1180

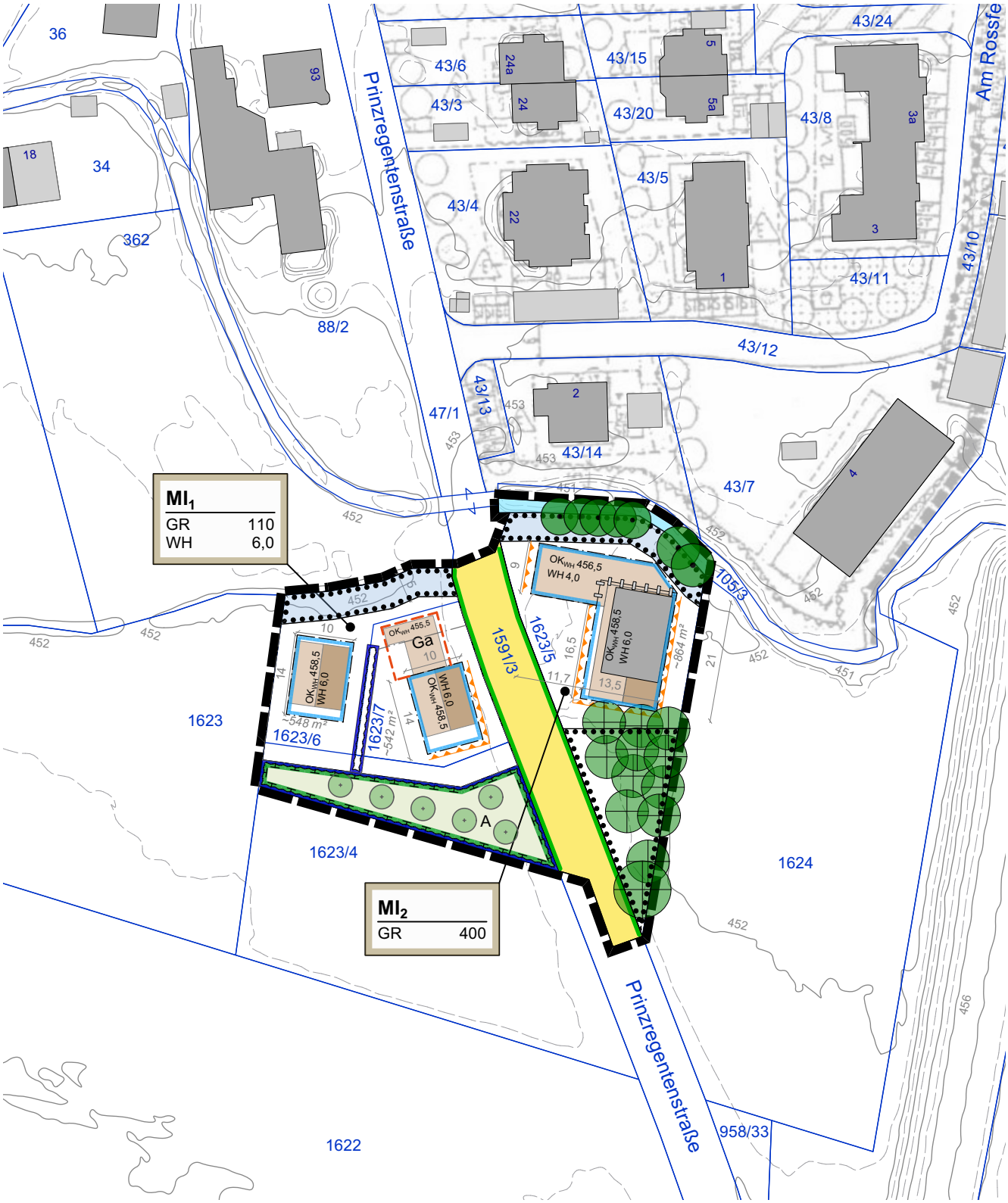
Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" als Satzung vom ..... .

Die Änderung und Erweiterung verdrängt den Bebauungsplan "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" innerhalb ihrers Geltungsbereichs komplett.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet System UTM



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) **MI_1** Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)

(2) Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten), sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 110 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 110 m²) je Bauraum nach § 5

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 15 % in **MI_1** und 10% in **MI_2** sowie durch Terrassen um weitere 15 % n **MI_1** und 10% in **MI_2** je Bauraum überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche inkl. Flächen nach § 3 (2) darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 in **MI_1** und einer GRZ von 0,60 in **MI_2** überschritten werden.

(4) Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche inkl. Flächen nach § 3 (2) und (3) darf durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in **MI_1** bis zu einer GRZ von 0,5 und in **MI_2** bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

(5) Eine über § 3 (2), (3) und (4) hinausgehende Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{WH} 458,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe nach § 4 (2) über Normalhöhennull nach DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 458,5 m ü. NHN)

(2) *WH 6,0* Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 6,0 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkone, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen

Baugrenzen

§ 6 Nebenanlagen und Garagen

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(2) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 5 m², sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports nach § 6 (1) sowie den Bauräumen nach § 5 zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 6 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen

(4) Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m² müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 7 erfüllen. Darüber hinaus sind sie, so sie nicht mit Flachdächern entsprechend § 7 (10) versehen sind, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude auszuführen.

(5) Stellplätze für Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

§ 7 Dächer

(1) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.

(2) Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen in einem Neigungswinkel von 20 - 27° zulässig.

(3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).

(4) Quergiebel, Dacheinschnitte, -gauben und -aufbauten sind nich zulässig.

(5) Abweichend von § 7 (4) sind Kamine, Entlüftungs- und Entrauchungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 5% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier nicht mit angesetzt.

(6) Abweichend von § 7 (4) ist je Gebäude maximal ein Quergiebel zulässig. Quergiebel müssen den folgenden Rahmenbedingungen genügen:
- Der Quergiebel darf maximal 30 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
- Seine Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches um maximal 5° übersteigen.
- Der First des Quergiebels muss mindestens 50 cm unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Quergiebels darf maximal 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Wobei hier der lichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Quergiebels und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint ist.

(7) Abweichend von § 7 (2) gilt: Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 60 cm unter der tatsächlichen OK_{WH} im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt, sind auch als Pultdächer zulässig. Die Neigung dieser Dachflächen darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig.

(8) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig. Auf Dächern nach § 7 (7) sind ebenfalls Blechdeckungen zulässig.

(9) Bei den Dächern von Hauptanlagen ist ein Dachüberstand allseitig von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Dächern von Nebenanlagen, Garagen, den Dachflächen nach § 7 (7) und den Quergiebeln nach §7 (6) sind jeweils mindestens 0,4 m vorzusehen. Der Dachüberstand ist horizontal von der Außenkante (Abtropfkante) der Außenwand im 90° Winkel zu dieser bis zur Außenkante der Dachdeckung zu messen.

(10) Abweichend von § 7 (2) und (7) dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m im Sinne von § 4 (2) auch als Flachdächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Sie sind auf min. 75 % der Dachfläche als Gründächer mit eine durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen.

(11) Auf Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind, abweichend von § 7 (2) und (8) transparente Dächer als Sattel- oder Pultdächer sowie flach geneigte Dächer, mit einem Neigungswinkel ab 5° zulässig.

(12) Abweichend von § 7 (9) sind bei Flachdächern nach § 7 (10) und Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 7 (11) keine Dachüberstände notwendig.

§ 8 Gestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckte Pastelltöne), darüberhinaus sind Konstruktionen und Verkleidungen mit Holzoberfläche zulässig.

§ 9 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 10 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf Dächern und an der Fassade zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder in Fassadebene jeweils als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder der Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche oder Fassade ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Abstand von mindestens 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen

(1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

§ 12 Einfriedungen und Einfassungen

(1) Maschendraht- und Gitterzäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

(3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig. Abweichend sind beidseitig von Toren und Türen in der Einfriedung jeweils beidseitig bis zu 60 cm breite massive Pfeiler zulässig.

(4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

(5) Vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m ohne Einfriedung vorzusehen.

(6) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 40 cm und einer Länge von max. 5 m je Mauer zulässig.

§ 13 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen sind, mit Ausnahme der Flächen nach §14 (6) und §15 (2), nur bis zu einer Oberkante von 452,5 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig. In den Flächen nach §14 (6) und §15 (2) sind keinerlei Aufschüttungen zulässig.
Abgrabungen sind nur bis zu einer einer Differenz von 0,4 m gegenüber dem Ur-Gelände zulässig. Unabhängig davon sind Retentionsmulden sowie Abgrabungen in den Flächen nach §14 (5) und §15 (2) ohne Beschränkung zulässig.

(2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 14 Grünordnung

(1) 90% der befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 11 (1), sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

(2) Je angefangenen 350 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 10 m, mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm pflanzen. Die Bäume nach § 14 (3) dürfen für MI2 darauf angerechnet werden auch wenn sie außerhalb des Baugrundstücks liegen.

(3) Bäume zu erhalten

(4) Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Innerhalb der Fläche sind immer mindestens 9 Bäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm zu erhalten. Diese dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind gefällt werden. Für ausgefallene Bäume ist entweder ein bestehender Aufwuchs mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu entwickeln oder ein Baum entsprechend der Anforderung nach §14 (2) zu pflanzen.
Bauliche Anlagen, Einfriedungen und sonstige Nutzungen sind innerhalb dieser Umgrenzung nicht zulässig.

(5) Die Bäume nach § 14 (2) und (3) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen. Bei Ausfall sind sie spätestens in der folgenden Herbstpflanzperiode zu ersetzen. Diese Bäume dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder nach ihrem vollständigen Absterben gefällt werden. Eine Fällung ist mit der Ersatzpflanzung eines Baumes entsprechend der Pflanzqualität § 14 (2) zu kompensieren.

(6) Flächen zum Erhalt zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen"
Innerhalb dieser Flächen sind naturnahe Uferbereiche mit extensiven Wiesenflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Pflege hat mit einer zweischührigen Mahd mit Mahdgutabtransport zu erfolgen. Strauch oder Baumplanzungen sind mit Ausnahme von Ersatzpflanzungen für Bäume nach §14 (3) nicht zulässig.
Innerhalb der Bereiche sind keine baulichen Anlagen, sonstige Versiegelungen oder Einfriedungen zulässig.

§ 15 Oberflächenwasser

Wasserfläche des "Unteren Tännelbachs"

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Die Flächen sind von Baukörpern, Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen, Sträuchern und Bäumen freizuhalten und auf min. 451,90 m ü NHN abzusenken.

§ 16 Ausgleichsflächen

(1) Der nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelte Ausgleichsbedarf von 440 m² ist vollumfänglich im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) nach § 16 (2) zu erbringen.

(2)

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ausgleichsflächen"

Entwicklungsziel: naturnahe Streuobstwiese

Herstellungsmaßnahmen:
Je angefangenen 75 m² der Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Es sind altbewährte, regionaltypische Sorten zu verwenden.
Es sind Bäume mit einer Mindestpflanzqualität; Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Stammschutz gegen Wildverbiss, zu pflanzen.
Die Fläche ist mittels einer zweischürigen Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres, 2 Mahd im Herbst), mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

§ 17 Artenschutz

(1) Für die Außenbeleuchung sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtkörper oder Natriumdampflampen (Wellenlänge unter 540nm, Farbtemperatur unter 2700 Kelvin) zulässig. Es sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit einen Hauptabstrahlwinkel von unter 70° nach unten zulässig.

(2) Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelschlagsicher sein (z.B. Entspiegelung, Satinierung oder Musterung). Glasflächen ab 8 m² müssen zusätzlich entspiegelt sein (max. 10% Außenreflektion).

§ 18 Immissionsschutz

(1) An den mit nebenstehender Signatur gekennzeichneten Fassaden ist bei der Neuerrichtung und genehmigungsbedürftigen Änderung von Gebäuden die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Loggien/Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Wintergartenkonstruktionen, Prallscheiben o. Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

(2) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite mit Verkehrslärmpegeln kleiner 59/49 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden können.

(3) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Nr. 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 1623/6 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(3)

Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(4) ~1.058 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

(5)

Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

(6)

Höhenlinien in 0,5 m (z.B. 452 m ü. NHN)

(7) Baumbestand, Erhalt empfohlen (Darstellung nach Luftbild)

(8) Vorgeschlagene Standorte für Bäume

(9) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neueste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.

(1) Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)

(2) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, Gemeinde Raubling

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten.

4. Hinweise zum Unteren Tännelbach und zum Grenzgraben

(1) Der Untere Tännelbach ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des 60 m Bereichs zum Bach.
Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60m zum Unteren Tännelbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach §36 WHG und Art. 20 BayWG i.V.m. der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordung im Regierungsbezirk Oberbayern vom 13. Februar 2014 Nr. 226-4502-1/83 genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt Rosenheim) einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach §78 Abs. 5 Satz 1 oder §78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

(2) Der Gewässerrandstreifen nach §14 (6) ist auch während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen. Er ist mittels eines Bauzauns von den überigen Grundstücken abzuzäunen und darf nicht für die Bautätigkeit herangezogene werden (keine Materiallagerung, kein Befahren etc.). Im Rahmen der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen oder Bauwässer in den Bach gelangen.

5. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser / Grundwasser

(1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Alternativ kann auch eine Einleitung in die angrenzenden Gewässer in Erwägung gezogen werden. Dies sollte jedoch nicht die primäre Lösung sein.
Eine punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Insbesondere ist bei der Planung von Versickerungsanlagen aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände auf einen ausreichenden Grundwasserflurabstand zu achten. Soll von der NWFreiV abgewichen werden ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(3) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

(4) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswassser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

(5) Im Planungsbereich ist mit Grundwasserständen nahe der heutigen Geländeoberfläche zu rechnen. Eingriffe in das Grundwasser, egal ob dauerhaft (z.B. Keller oder Fundamente) oder Temporär (z.B. im Rahmen der Baugrube) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
In diesem Zusammenhang wird auf eine wasserdichte (wasserdichter Keller, Lichtschächte, Kellerfenster) und eine ausreichende Auftriebssicherheit, auch in den Bauzuständen hingewiesen.

6. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

(1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

(2) Das Gebäude sollte bis mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

(3) Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländerveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

7. Hinweise zum Denkmalschutz

(1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Hinweise zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

9. Hinweise zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach §44 BNatschG sicher auszuschließen sind über die Festsetzungen nach §16 hinaus folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

(1) Rodungsarbeiten (Bäume und Gehölze) sind nur außerhalb der in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

(2) Bei den nach §14 (3) geschützten Bäumen und der südlichste Baum in der Fläche nach §14 (7) sind auch keine Kappungen und Astrückschnitte zulässig. Sind diese aus Gründen der Verkehrssicherheit unabdingbar sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Untersuchung der Bäume (bzw. Äste) auf ein Vorkommen von für Fledermäuse geeignete Strukturen durch eine fachlich qualifizierte Person.
- Entsprechende Strukturen sind auf Besatz zu kontrollieren. Je nach Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu entwickeln und mit der uNB (LRA Rosenheim) abzustimmen.
- Astrückschnitt oder Fällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Oktober zulässig.

(3) So am Bestandsgebäude in MI_2 bauliche Änderungen vorgenommen werden oder dies abgebrochen wird, sind Datenaufnahmen zu ggf. im oder am Gebäude lebenden Fledermäusen erforderlich. So eine Besiedelung besteht, sind entsprechend Maßnahmen umzusetzen.

10. Hinweise zu Solaranlagen

(1) Es wird auf die Verpflichtung zur Errichtung und dem Betrieb von Solaranlagen nach §44a BayBO hingewiesen.

(2) Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände (wie auch zu anderen Flächen) hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaik- bzw. Solaranlagen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

11. Hinweise zum Immissionsschutz

Beim Neubau oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung von gewerblichen Nutzungen bzw. beim neubau oder der genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes ist die schalltechnische Verträglichkeit gemäß TA Lärm im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen qualifizierten Fachgutachter nachzuweisen.

12. Hinweise zu Regelwerken und Normen

Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen usw. können im Rathaus der Gemeinde Raubling zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

D) Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Raubling hat in seiner Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, in der Fassung vom ..... , hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom ..... , hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. (hat mit Schreiben vom ..... stattgefunden.)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... , wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom ..... , wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt. (mit Schreiben vom ..... beteiligt.)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" in Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Raubling , den .....

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" tritt damit in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling , den .....

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister