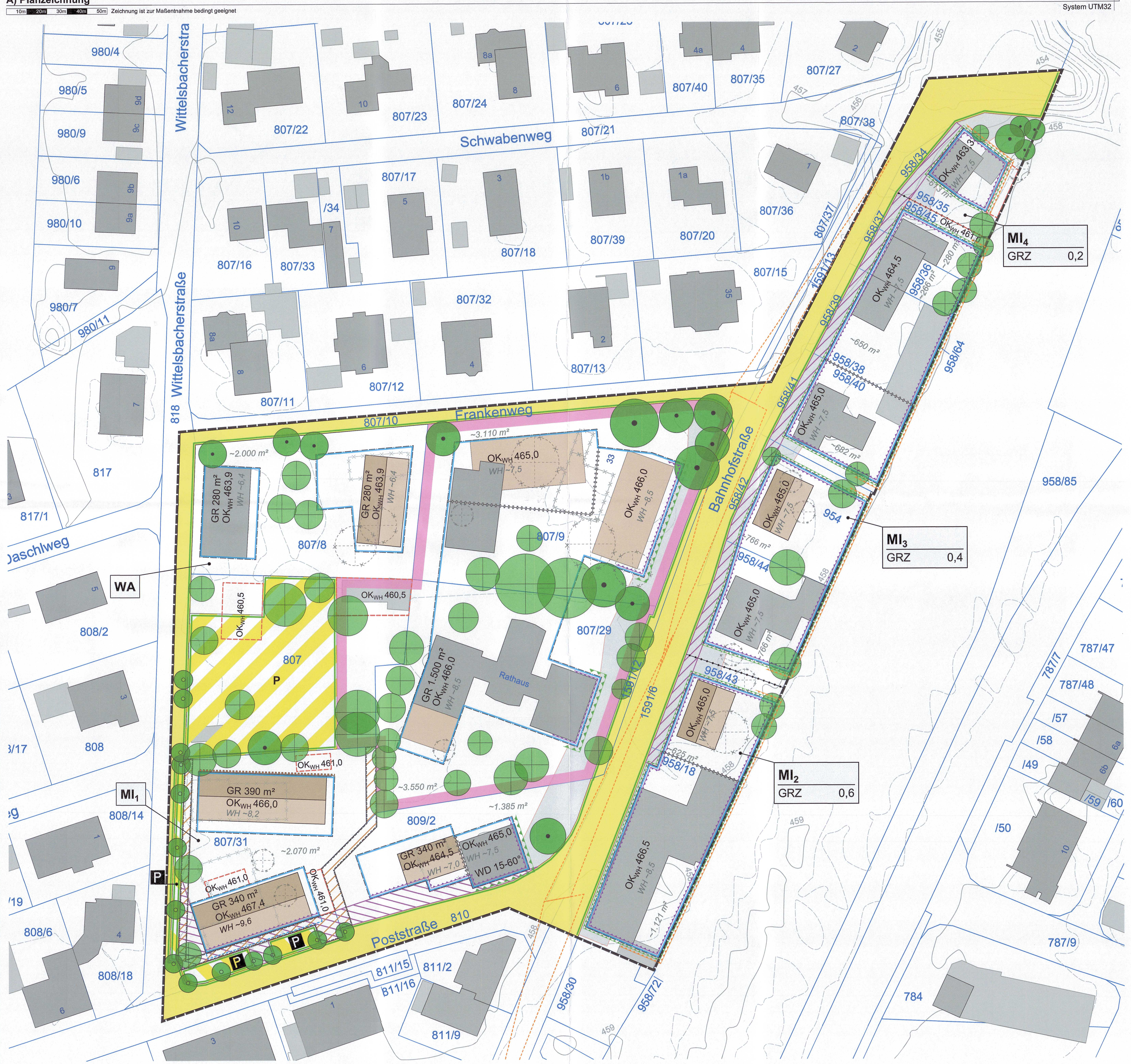
Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a 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) den Bebauungsplan "Raubling Rathausumfeld" als Satzung.

A) Planzeichnung

M 1:500 N
System UTM32

Zeichnung ist zur Maßentnahme bedingt geeignet



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

(1) WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

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

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

(3) Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Verwaltung und Kultur"

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Verwaltung und Kultur" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen für die Erwachsenenbildung
- Anlagen für kulturelle Zwecke und Brauchtumspflege
- Anlagen für die Verwaltung

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 120 — Maximal zulässige Grundfläche "GR" in m² (z.B. 120 m²) je Bauraum

(2) GRZ 0,2 — Maximal zulässige Grundflächenzahl "GRZ" gem. Planeinschrieb (z.B. 0,20)

(3) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte maximale GR bzw. GRZ darf durch Balkone, Terrassen und Vordächer auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,35, im Allgemeinen Wohngebiet sowie in MI_1, MI_3 und MI_4 bis zu einer GRZ von 0,45 und bis zu einer GRZ von 0,65 in MI_2 (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.

(4) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte maximale GR bzw. GRZ darf auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,40, im Allgemeinen Wohngebiet sowie in MI_1, MI_3 und MI_4 bis zu einer GRZ von 0,50 und bis zu einer GRZ von 0,70 in MI_2 (inkl. Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)), durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Garagen und Carports
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(5) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte maximale GR bzw. GRZ darf auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,50, im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,60, in MI_4 bis zu einer GRZ von 0,65 und in MI_1, MI_2 und MI_3 bis zu einer GRZ von 0,80 (inkl. Anlagen nach § 3 (1), (2), (3) und (4)), durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

(6) Die nach § 3 (1) und (2) festgesetzte maximale GR bzw. GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,88 in MI_1 (inkl. Anlagen nach § 3 (1), (2), (3), (4) und (5)), durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(7) Über die Festsetzungen nach § 3 (1), (2), (3), (4) und (5) hinaus sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

(8) Abgrenzung unterschiedliche Maße und Art der Nutzung

§ 4 Höhenentwicklung

(1) OK_{WH} 466,0 — Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 466,0 m ü. NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches; bei Flachdächern zählt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(2) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 5 Baugrenzen

(1) Baugrenze

(2) Baugrenze für Balkone

Innerhalb der mit nebenstehender Signatur abgegrenzten Fläche sind Balkone zulässig. Die einzelnen Balkone dürfen dabei eine Breite je Balkon von 9,0 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Balkonen eines Gebäudes in einem Geschoss ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Innerhalb dieser Flächen sind außerdem Lichtschächte zulässig. Die Breite je Lichtschacht darf dabei 2,0 m bei einem Mindestabstand der Lichtschächte untereinander von 1,0 m nicht überschreiten.

§ 6 Abstandsflächen

Entlang des nebenstehenden Planzeichens wird die Abstandsfläche auf 0,4 H verkürzt.

§ 7 Nebenanlagen

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

(2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Flächen nach § 7 (1) sowie den Baugrenzen nach § 5 (1) zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Spielgeräte im Rahmen von Spielplätzen
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen)

(4) Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m² müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 9 erfüllen. Darüber hinaus sind sie, so sie nicht mit Flachdächern entsprechend § 9 (7) versehen sind, mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude auszuführen.

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

§ 8 Erschließung

(1) Straßenbegrenzungslinie

(2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(3) Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz"

(4) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

(5) Flächen mit Gehrecht
Es ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde dinglich zu sichern.

(6) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind (Auf Grundlage der Sichtdreiecke mit den Ausmaßen gem. Planeinschrieb.).

§ 9 Dächer

(1) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

(2) WD 15-60° — Abweichend von § 9 (1) sind in mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 60° zulässig.

(3) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

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

(5) Quergiebel müssen folgenden Bedingungen entsprechen:
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
- Der First des Quergiebels muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwischen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.
- Je Gebäude sind max. zwei Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig.
- Quergiebel dürfen 30% der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten

(6) Gauben sind auf bis zu 60% der Gebäudelänge mit einer max. Breite von 2,5 m je Gaube und einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gauben und zum Ortgang zulässig.

(7) Im gesamten Geltungsbereich gilt, abweichend von § 9 (1):
Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mind. 60 cm unter der realisierten OK_{WH} entsprechend der Definition nach § 4 (1) des Hauptdaches liegen, sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (auch Pultdächer) zulässig.

(8) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig. Auf Dächern nach § 9 (7) sind ebenfalls Blechdeckungen, Kiesbeläge oder Gründächer zulässig.

(9) Carports, als an mind. 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, und Tiefgarageneinfahrten dürfen abweichend von den Festsetzungen der § 9 (1) und (8) auch mit Flach- und Metalldächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Hier sind Blechdeckungen, Kies und Gründächer zulässig.

(10) Auf Wintergärten sind abweichend von § 9 (1) und (8), bis zu einer Größe von 20 m², transparente Dächer zulässig. Sie müssen kein Satteldach haben.

§ 10 Grünordnung

(1) Alle befestigten Flächen mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen, Tiefgarageneinfahrten und Fahrgassen von öffentlichen Parkplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

(2) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer Endwuchshöhe von mind. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Die Bäume nach § 10 (4) dürfen darauf angerechnet werden.

(3) Neupflanzungen nach § 10 (2) sind dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.
Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume nach § 10 (4) dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben nach § 10 (2) in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

(4) Bäume zu erhalten
Die dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind gefällt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben für Baumpflanzungen nach § 10 (2) zu ersetzen.

(5) Bäume zu pflanzen
Je Planzeichen ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mind. 10m und einer Mindestpflanzqualität von 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen oder ein entsprechender Baum zu erhalten. Vom dargestellten Standort darf bis zu 10 m, jedoch nur parallel der Fahrbahnkante, abgewichen werden.

(6) Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, so sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke (inkl. Dränlage) von im Mittel mind. 60 cm zu überschütten. Im Bereich von Flankendämmung 1,0 m von aufgehenden Wänden entfernt darf die Schichtdicke auf 45 cm reduziert werden.
Im Bereich von Belagsflächen ist keine Mindestschichtstärke einzuhalten.

§ 11 Einfriedungen

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

(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 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 mind. 10 cm 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 mind. 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.

(6) Flächen freizuhalten von Einfriedungen
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind keine Einfriedungen sowie sonstige bauliche Anlagen zulässig.

(7) Abweichend von § 11 (6) sind innerhalb der Flächen Begrenzungspoller, Fahrradständer sowie bauliche Anlagen, deren Grundfläche kleiner 2 m² und deren Höhe niedriger 1,0 m ist, zulässig.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Baugrundstücke zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Anpassung an die anliegende Straßenverkehrsflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Die Differenz der Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ur-Gelände darf max. 0,5 m betragen.

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

(3) Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von 10 m zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

§ 13 Solaranlagen

(1) Solaranlagen sind nur auf Dächern und an der Fassade zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder in Fassadenebene 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 mind. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang einhalten.

(2) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Immissionsschutz

(1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in den Plangebäuden welche in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) errichtet werden in MI_2 - MI_4 sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden und Bauteilen durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerung, seitliche Abschirmung etc.) so zu schützen, dass hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i.d.F. vom Juni 2017 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragung innerhalb von Gebäuden sowie hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen die gemäß der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, maßgeblichen Anhaltswerte für Misch- bzw. Kerngebiete eingehalten werden.

(2) Bei von konventioneller Bauweise abweichender Bauweise (kein Massivbau mit Stahlbetondecken, z. B. Holzbau) sind die Vorgaben nach § 14 (1) in MI_2 - MI_4, der Gemeinbedarfsfläche und dem östlichen Bauraum in MI_1 einzuhalten.

(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 zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.

(4) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von nach BauNVO in einem Mischgebiet oder der Gemeinbedarfsfläche nach § 2 (3) zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnungen sowie Betten-, Übernachtungsräume von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. des Fremdenverkehrs o.Ä. (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren öffenbaren Fenstern die Beurteilungspegel bzw. kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Mischgebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten
Darüber hinaus ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anordnung von nach BauNVO in einem Mischgebiet oder in der Gemeinbedarfsfläche nach § 2 (3) zulässigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Gewerbenutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Schulungs-, Verkaufsräume etc.) nur zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren öffenbaren Fenstern die Beurteilungspegel bzw. kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Mischgebiete durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

(5) Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig, sofern sie im Rahmen der baulichen Ausführung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für Mischgebiete (jeweils im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen) bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einhalten.

(6) Für den Fall des Neubaus oder der genehmigungsbedürftigen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen oder Beherbergungsstätten, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten wird, wird entlang den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden der Mischgebiete eine strikte Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) festgesetzt. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume durch spezielle baulich technische Maßnahmen (Gebäuderücksprünge, Laubengänge, Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden etc.) so geschützt werden können, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, Verkehrslärmpegel von nicht mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts nachgewiesen werden können. Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Räumlichkeiten nicht über ein Fenster an eine abgewandten Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

(7) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Mischgebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche, die Fenster aufweisen, an denen die folgenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm in Abhängigkeit der Nutzungsart überschritten werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein jeweiliger Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nicht überschritten wird, belüftet werden kann:

(7.1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Beherbergungsstätten (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, entlang den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts.

(7.2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Gewerbenutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Schulungs-, Verkaufsräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, entlang den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) tags.

(8) In Bereichen in welchem ein Verkehrslärmpegel von 64 dB (A) 2,0 m über der Mitte des Außenwohnbereiches überschritten wird, sind keine Außenwohnbereiche zulässig.

Hinweis: Das nebenstehende Planzeichnen markiert unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und vorgeschlagenen Baukörper die Bereiche, in welchen dies (Überschreitung der 59 dB) der Fall ist und somit Außenwohnbereiche unzulässig sind.
In den Obergeschossen ist dies ohne Eigenabschirmung an allen Fassaden der Fall, welche mit dem Planzeichen nach § 16 (7.2) gekennzeichnet sind.

§ 15 Artenschutz

(1) Im Planungsgebiet ist der Verlust von Baumhöhlen und -spalten durch die Anbringung von Fledermauskästen an den verbleibenden, umliegenden Bäumen auszugleichen. Je zu fällendem Baum mit nachgewiesenen Höhlen und Spalten, sind je Struktur drei Fledermauskästen zu errichten. Es sind Kästen mit einer Spaltenbreite von 1,5-2,5 cm zu verwenden.

(2) Im Planungsgebiet ist der Verlust von Fledermausquartieren durch Gebäudeabriss in der Gemeinbedarfsfläche durch die Anbringung von mind. vier Fledermausbrettern, insbesondere für die Zielart Bartfledermaus, an den direkt benachbarten, frei anfliegbaren Gebäuden auszugleichen. Die Fledermausbretter müssen folgende Kriterien erfüllen:
- Breite mind. 1,5 m, Höhe ca. 0,5 m
- Unbehandeltes, sägeraues Holz
- Spaltenbreite innen: verschmälernd zulaufend von 2,5 cm (Einflug) bis 1,5 cm
- Abseits von Beleuchtungen
- Freier Einflug vorhanden

(3) Bei Abriss und Neubau des Gebäudes im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Ersatzquartiere für Fledermäuse mit folgenden Kriterien zu schaffen:
- Umlaufende Fledermausbretter/Spaltenquartiere mit Spaltenbreiten zwischen 1,0-3,0 cm aus unbehandelten, sägerauen Holz (auch als Verschalung möglich) jeweils auf Ost- und Westseite
- Windbrett innen beidseitig aus sägerauem Holz mit Spalt ca. 3,0 cm (wie Bestandgebäude)
- Verzicht auf Beleuchtungen in diesem Bereich
- Keine Anbringung von Insektenschutzgittern

(4) Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten oder Natriumdampflampen (Farbtemperatur zwischen 2220 und 2700 Kelvin) zulässig. Es sind nur geschlossene, nach unten gerichtete Beleuchtungseinrichtungen mit einen Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind unzulässig.

(5) Glasflächen ab einer Größe von 2 m² bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und Glasfassaden müssen vogelschlagsicher sein (z.B. Entspiegelung, Satinierung oder Musterung) mit max. 12% Außenreflektionsgrad. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind unzulässig.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 807/32 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und Haus-Nr.

(3) Vorgeschlagener Baukörper mit Nebenanlage

(4) Gebäude zur Disposition

(5) ~2.000 m² — Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

(6) 458 — Höhenlinien in 0,5 m (z.B. 452 m ü. NHN)

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

(8) Bäume zur Disposition (Darstellung nach Luftbild)

(9) Sichtdreiecke 50 km/h: Anfahrtssicht 5,0 m / Schenkellänge 70 m

2. Hinweis zu gemeindlichen Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellen Fassung.

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

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

3. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (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. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht zu beantragen.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENGW einzuhalten. Soll von den TRENGW 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) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von anderweitigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch ist die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

4. 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 Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mind. 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen.

(2) Das Gebäude sollte bis mind. 25 cm über des anstehenden Geländes 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 Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

5. 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.

6. 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.

7. Hinweise zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sicher auszuschließen sind über die Festsetzungen nach § 15 hinaus die nachfolgenden 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 01. März und 30. September durchzuführen.

(2) Die im Rahmen der Einzelbaumaßnahmen jeweils zu erhaltenden Bäume sind mit einen Baum- und Wurzelschutz gem. DIN 18920 großzügig zu schützen. Die gesamte Kronentraufe + 1,5 m gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauftrag und -abtrag vermieden werden.

(3) Der Gebäudeabriss (Dach) für das Gebäude im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche ist ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. September und 15. Oktober oder notfalls zwischen 01. und 30. April und unter Durchführung der vorbereitenden Arbeiten zulässig:
- Kurz vor geplantem Abbruch: Kontrolle aller potentiellen und faktischen Hangplätze (Windbretter und Fensterläden) durch einen Fachbiologen
- Umgehende Demontage dieser Strukturen bei Nicht-Besatz
- Umgehende Dachabdeckung bzw. Abriss im o.g. Zeitraum

(4) Im Vorfeld von Baumfällungen sind die entsprechenden Bäume mit ihren Höhlungen und Spalten durch einen Fachbiologen und/oder einen Baumkletterer auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

(5) Die Außenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Eine Dauerbeleuchtung ist auszuschließen. Die Anlagen sind mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu steuern. Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu beschränken.

(6) Um bei Neu- und Umbauten das Tötungsrisiko für Vögel durch Glasflächen nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind im Bauvollzug die folgenden Leitfäden zu berücksichtigen:
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben.
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2023): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen" (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2023)

8. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) 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. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

9. Hinweis zum Erschütterungsschutz

Die Einhaltung der nach § 14 (1) und (2) gestellten Anforderungen ist durch erschütterungstechnische Untersuchungen im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

10. Hinweis zur Bahnlinie

Beleuchtungsanlagen im Außenraum, Lichtwerbung und der Gleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen im Einwirkungsbereich der Bahnlinie, insbesondere in MI_2, MI_3 und MI_4, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Abstrahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechselung und Blendwirkungen ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

D) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Raubling Rathausumfeld" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.06.2024 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis 06.09.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 02.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 10.06.2024, bis einschließlich 06.09.2024 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis 30.12.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 15.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 24.09.2024 erfolgte mit Schreiben vom 11.11.2024 bis einschließlich 30.12.2024.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025 wurde der Bebauungsplan "Raubling Rathausumfeld" in der Fassung vom 14.02.2025 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Raubling, den 11.03.2025

(Siegel)

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Raubling, den 12.03.2025

(Siegel)

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Raubling Rathausumfeld" wurde am 14.03.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Raubling Rathausumfeld" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "Raubling Rathausumfeld" 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 17.03.2025

(Siegel)

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Bebauungsplan **"Raubling Rathausumfeld"**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 25.02.2025

in der Fassung vom 14.02.2025

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. 08031 87050 f. 08035 1729
e. info@raubling.de

Projektnummer 1268