



EXTERNE GRÜNFLÄCHE LAGEPLAN M 1 : 500

**B** OK FFB EG = MAX. 46.100 m<sup>2</sup> IN LINN  
FLÄCHMÄCHER MIT ATTRAKTA SIND ZULÄSSIG

**B1** OK FFB EG = MAX. 440.815 m<sup>2</sup> IN LINN  
BAUWEISE: g

**B2** OK FFB EG = MAX. 440.815 m<sup>2</sup> IN LINN  
BAUWEISE: g

GRZ: 0,85 max.  
GRZ Geb: 0,50 max.  
WHL: 6,50 m max.  
DIL: 3"-20"  
ANTEIL GRÜNFLÄCHE: MIN. 20% DER GRUNDSTÜCKSFÄHLE



LAGEPLAN M 1 : 500

A) Zeichenerklärung für planerische Festsetzungen

- 01. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 02. Gewerbegebiet (BauNVO § 8)
- 03. Baugrenze
- 04. Ein- und Ausfahrt
- 05. Öffentliche Verkehrsfläche
- 06. Grünfläche, von Bebauung freizuhalten, zu pflegen nach Festsetzung E) 07.
- 07. Fläche für Sicht- und Schallschutzmaßnahme gemäß Festsetzung D) XII.
- 08. Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum, H 3 x v., St.-Umfang mind. 14-16 cm
- 09. Besteh. und zu erhaltender Baum
- 10. WH Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, unterer Bezugspunkt ist OK FFB EG
- 11. GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß Für Bauparzelle B und C gilt: Für die Berechnung der GRZ wird die gesamte Grundstücksfläche, somit auch die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Grünfläche, herangezogen.
- 12. g Geschlossene Bauweise Für Bauparzellen B und C gilt: Grenzbebauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 13. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 14. Ga Umgrenzung der Fläche für eine Garage
- 15. Höhenbezugspunkt = OK Schachtdeckel KIS 1114 = 459,813 m üNN
- 16. Maßzahl (z.B. 5,00 m)
- 17. Festsetzung für die externe Grünfläche auf Flur-Nr. 436/32, Gemarkung Kleinholzhausen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Aus Waldfläche am Rande des Biotops 8238-0048-005 "Steinbeisfäule" (Biotopkartierung Bayern Flachland) Fichten entfernen, Entwicklung zu Moorwald (400 m<sup>2</sup>) anstelle im Bebauungsplan nicht ausgleichender 200 m<sup>2</sup> Grünfläche.

B) Zeichenerklärung für planerische Hinweise

- 01. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 02. Bestehendes Gebäude
- 03. Bestehende überdachte Fläche
- 04. Bezeichnung Bauparzelle
- 05. Abgrenzung Bauparzellen, neue Grundstücksgrenze
- 06. Bestehende Stellplätze innerhalb von Baugrenzen

C) Textliche Hinweise

- 01. Auf Schallimmissionen, die von den bestehenden sowie den geplanten Gewerbeflächen verursacht werden, wird hingewiesen.
  - 02. Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen bis in den Bereich üblicher Kellerhöhen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grundwasser abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig. Eine offene Bauwasserhaltung bei Bauvorhaben ist bis zur Klärung im bodenschutzrechtlichen Verfahren zu untersagen. Im Falle einer geschlossenen Bauwasserhaltung ist das Schloßwasser vor Einleitung in einen Abwasserkanal oder in ein Gewässer vorab zu probieren. Es kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden. Sollten weitere Erkundungsmaßnahmen durch Bohrungen oder andere Eingriffe auf der Fläche erforderlich werden, sind diese zu dulden.
  - 03. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) und Baumaßnahmen sind nicht zulässig (WHG § 37).
  - 04. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFrV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOD) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) sind einzuhalten. Bei Erfordernis ist eine wasserrechtliche Genehmigung über die Gemeinde bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Vorrangig ist eine Versicherung bzw. eine Vorräumung des Niederschlagswassers über den bewachsenen Oberboden anzustreben. Ein Anschluss an die bestehenden Sickerschichten ohne entsprechende Vorräumung ist nicht zulässig. Für Bauparzelle C gilt zudem: In Zusammenhang mit der Baufläche A, die nicht Bestandteil dieser Änderung ist, liegt derzeit eine noch bis zum 01.11.2023 gültige wasserrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des Niederschlagswassers vor.
- D) Textliche Festsetzungen
- Die textlichen Festsetzungen I. bis I.02 des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" vom 10.10.2012/ rechtskräftig seit 23.11.2012 gelten weiterhin.
- I.03 Für Bauparzelle B1 gilt: Eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist zulässig. Die textlichen Festsetzungen für II. bis IV.02 gelten weiterhin.
- IV.03 Für Bauparzelle B (= B1 + B2) gilt: Entsprechend der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 70 von Hundert (= GRZ = 0,85) überschreiten. Die textliche Festsetzung für IV.04 gilt weiterhin.
- IV.05 Untergeordnete Bauteile wie Fassadenvorsprünge, Eingangsbereiche, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich von 0,00 m - 3,00 m zur Nachbargrenze. Für Baufeld B1 gilt: Auf der Ostseite ist ein überdachter Eingang auch im Bereich von 0,00 m - 3,00 m zur Nachbargrenze zulässig. Auf der Südseite ist ein Balkon mit einer Länge bis 6,00 m und einer Tiefe bis 2,00 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Die textlichen Festsetzungen V. bis V.01 des Bebauungsplans gelten weiterhin.
- V.02 Die Abstandsflächen der Gebäude auf den Bauparzellen B2 und C dürfen sich im Bereich der versetzten Baugrenzen südlich der gemeinsamen Grundstücksgrenze überdecken. Für den südseitigen Bereich von Bauparzelle B2 werden die Abstandsflächen entsprechend Erfordernis auf Bauparzelle A und C übertragen. Die textlichen Festsetzungen VI. bis IX.01 gelten weiterhin. Die textlichen Festsetzungen X. bis XI.01 entfallen. Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb werden in der Begründung erläutert.
- XII. Sicht- und Schallschutzwand auf Parzelle B und C, Garage
- XII.01 Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu Fl.-Nr. 1019/9 ist eine Sicht- und Schallschutzwand zu errichten. Die Wand ist mit H = 3,0 m ab OK Gelände im Grenzbereich von Fl.-Nr. 1019/9 auszuführen und abweichend von der BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Erforderliche Brandschutzanforderungen sind einzuhalten. Die Wand kann ohne Abstand direkt entlang der Grundstücksgrenzen bis zum Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes im südöstlichen Grenzpunkt von Fl.-Nr. 1019/9 erstellt werden.
- XII.02 Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe der Grenzgarage wird OK FFB südseitige Wand mit max. 460,40 m üNN festgelegt. Die grenzseitige Garagenwand ist zugleich Teilbereich der Sicht- und Schallschutzwand. Für die Wandhöhe der Garage gilt die BayBO mit 3,00 m im Mittel.

E) Festsetzungen für die Grünordnung

- Die textliche Festsetzung für E) 01, gilt weiterhin.
- 02. Für die Bauparzellen B und C sind diese Grünflächen vor Ort bereit zu stellen und zu pflegen. Für Bauparzelle B gilt: Ein Teil der geforderten Grünfläche kann bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> außerhalb der Bauparzelle geschaffen werden. Die Regelung erfolgt mittels einer Grundriestabelle. Die textlichen Festsetzungen für E) 03. bis E) 05. gelten weiterhin.
- 06. Zu erhaltende Gehölze innerhalb sowie an den Geltungsbereich angrenzende Gehölze sind ggfs. fachmännisch zu pflegen und bei angrenzenden Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 07. Für die von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen gilt: Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht gestattet. Mindestens 10% der Grünfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

F) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" mit Begründung in der Fassung vom 19.08.2019 wurde am 22.10.2019 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 24.03.2020 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 14.02.2020 öffentlich bekanntgemacht. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.05.2020 wurde der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" in der Fassung vom 09.01.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den 08.10.2020

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" wurde am 08.10.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Bahnhofstraße 31, 83064 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 08.10.2020

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG  
LAGEPLAN M = 1 : 500

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AICHER-GELÄNDE"**

FÜR DIE FL.NR. 1019/2, 1021, 1313/12, 958/28, 1018 UND 958/59 TEILFLÄCHE GEMARKUNG RAUBLING

**GEMEINDE RAUBLING**  
LANDKREIS ROSENHEIM

FERTIGSTELLUNGSDATEN:  
ENTWURF: 19.08.2019  
1. ÄNDERUNG: 09.01.2020  
2. ÄNDERUNG: 02.09.2020

ENTWURFSVERFASSER

**GAAR-DESCH**  
PLANUNGSBÜRO FÜR INDUSTRIE- UND WOHNUMGEBAU  
WALDWEISERSTRASSE 4 • 83109 GROSSKAROLINENFELD  
TELEFON 08031 / 25660 TELEFAX 08031 / 256650  
JÖRG STEPHANI DIPL.-ING. (LISTEN-NR. 52627, SACHSEN)  
PROJEKTBEARBEITUNG: TRAUDL WIRSING, DIPL.-ING.(FH)

19004/1A