

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- $GR = 18000 \text{ m}^2$ max. zulässige Grundfläche
- $OK \text{ W} = 477,00$ max. zulässige Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. 477,00 m ü.NHN)
- $W = 12,00 \text{ m}$ max. zulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 12,00 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Baugrenze
- $\pm 7 \pm$ Maßzahl in Metern (z.B. 7,00 m)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Grundstückszufahrt
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einzelbäume zu pflanzen
- Einzelbäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Geplanter Gebäudeabbruch
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 498 Flurstücksnummer (z.B. 498)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1. Gewerbegebiet (GE)
 1.1.1. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen
 - Büros- und Verwaltungsgebäude.
 Ausnahmebewilligungen können zugelassen werden:
 - Betriebswohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber/-leiter, die der Nutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Einzelhandelsbetriebe
 Unzulässig sind:
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Vergnügungsläden, Spielhallen
 - Fremdwasseranlagen
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe von:
 - Der maximal zulässigen Grundfläche (GR) in m^2
 - Der maximal zulässigen Grundfläche (GR) in m^2
 - Der maximal zulässigen Grundfläche
- 2.2. Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden sofern gründerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
- 2.3. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Geltungsbereiches abzüglich der öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend.
- 2.4. Baugrenzenüberschreitung:
 Im Gewerbegebiet dürfen die planlich festgesetzten Baugrenzen durch folgende Anlagen überschritten werden sofern die gründerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen:
 - Stellplätze
 - Terrassen
 - Einfriedungen
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauNVO)
- 3. Höhenentwicklung**
 3.1. Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 477,00 m ü.NHN nach Angabe in der Planzeichnung) Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante, an der Traufseite des Daches.
 Bei Flachdächern ist die Oberkante der oberen Abschluss der Attika.
- 3.2. Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 12,00 m nach Angabe in der Planzeichnung) von Fertigfußboden EG Oberkante. Wandhöhe entsprechend 3.1.
- 3.3. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe wird durch den Schnittpunkt der giebelseitigen Wand mit der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe darf die festgesetzte zulässige Wandhöhe (z.B. 12,0 m bzw. 19,0 m) nicht überschreiten.
- 4. Dachformen**
 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flach- und Satteldächer zulässig.
- 4.1. Als Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig
- 4.2. Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 5 und 25 Grad zulässig
- 4.3. Im Planungsgebiet sind Dachaufbauten auf Flachdächern bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

- 4.4. Bei Satteldächern sind, mit Ausnahme von Gauben und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, keine Dachaufbauten zulässig. Die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind eben auf die Dachflächen aufzubringen.
- 5. Nebenanlagen**
 5.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO dürfen ausnahmsweise im Baugebiet innerhalb der festgesetzten Bauwürde errichtet werden.
- 6. Abstandsflächen**
 6.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 7. Stellplätze**
 Stellplätze sind nach der „Garagen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Raubling nachzuweisen.
- 8. Werbeanlagen**
 8.1. Werbeanlagen am Gebäude sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.
- 9. Einfriedungen**
 9.1. Es sind offene, sockellose (10 cm Abstand zum Boden) Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m allgemein zulässig.
- 9.2. Ausnahmebewilligungen können höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn bei ansässigen Betrieben ein nachweislich erhöhter Sicherheitsbedarf besteht.
- 9.3. Bestehende Einfriedungen können in Art und Umfang beibehalten werden.
- 10. Immissionsschutz**
 Anhand der ermittelten Kontingente sowie der Ergebnisse des Gewerbelärms und des Verkehrslärms werden nachfolgend Vorschläge für die textlichen Festsetzungen erarbeitet:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,20h}$ und Zusatzkontingente $L_{ZK,20h}$ nach DIN 45691, weder tags (6,00 h bis 22,00 h) noch nachts (22,00 h bis 6,00 h) überschreiten.
- | Fläche SEK | Größe [m²] | Emissionskontingent L_{EK} [dB(A)/m²] | |
|------------|------------|---|------------------|
| | | Tag (6h – 22h) | Nacht (22h – 6h) |
| SEK 1 | 4.387 | 70 | 7 |
| SEK 2 | 3.818 | 68 | 53 |
| SEK 3 | 4.084 | 68 | 52 |
| SEK 4 | 12.088 | 71 | 56 |
- Für einzelne Richtungen erhöhen sich die oben aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{ZK,20h}$:
- | Fläche SEK | Richtung Osten (IO 2) | |
|------------|--|------------------|
| | Zusatzkontingent $L_{ZK,20h}$ [dB(A)/m²] | |
| | Tag (6h – 22h) | Nacht (22h – 6h) |
| SEK 1 | 2 | 7 |
| SEK 2 | 5 | 6 |
| SEK 3 | 6 | 5 |
| SEK 4 | 5 | 5 |
- | Fläche SEK | Richtung Süden (IO 3) | |
|------------|--|------------------|
| | Zusatzkontingent $L_{ZK,20h}$ [dB(A)/m²] | |
| | Tag (6h – 22h) | Nacht (22h – 6h) |
| SEK 1 | 2 | 2 |
| SEK 2 | 2 | 2 |
| SEK 3 | 2 | 3 |
| SEK 4 | - | - |



Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu prüfen.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im Bebauungsplan als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches ist von jedem Anlagenbetreiber sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden. Die Lage der Immissionsorte ist gemäß des Abschnittes 1.3 der TA-Lärm festzulegen.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Büros, Aufenthaltsräume, Schlaf- oder Beherbergungsstätten) müssen den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen. Dies ist im Rahmen des Bauantrages von einem geeigneten Fachbüro nachzuweisen. Zudem sind Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.

Anmerkung: Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde auf Wunsch vorzulegen. Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tagesszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) sowie der „lautesten Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) und die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

Die Emissionsbezugsflächen sowie die Lage der maßgeblichen Immissionsorte sind im Bebauungsplan darzustellen.

Hinweis: Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Raubling zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

11. Grüordnung:
11.1 Allgemeines
 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Pflege und Ersatz für Ausfälle sind sicherzustellen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser:**
 1.1. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
 Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENWV erfüllt sind.
 Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser sowohl als die Untergrundverhältnisse zulassen über die belabte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Röhren anzustreben. Eine punktuell Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
 Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwassererschützender 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 und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen.
 Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswasserereileitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht zu beantragen.
 Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Die Planung der Versickerungsanlagen erfordert im Vorfeld eine Baugrunderkundung mit Feststellung der genauen Untergrund- und Grundwasserhältnisse sowie der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens.
 Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen, kommt auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Frage. In diesem Fall ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Raubling zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Einleitungsstelle.
- 2. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse:**
 Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließenden Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 2.1. Gebäude sind bis zur Oberkante des Erdgeschosses mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 Nachtliche Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
- 2.2. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 3. Hinweise zum Denkmalschutz:**
 3.1. Die archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- 3.2. Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zu Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 4. Gründerische Hinweise:**
 4.1. Grenzabstände
 Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.
- 4.2. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Der genaue Leitungsverlauf der bestehenden Leitungen ist zu prüfen.

- Bei der Erschließung sowie bei den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraßen sind bestehende Erdverkabelungen zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseits von Erdarbeiten einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten.
 Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, ist bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die zuständige Bezirksstelle zu verständigen.
 Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Auf das „Merkblatt Ver- und Entsorgungsleitungen“ wird verwiesen.
 Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten. Bei der Verlegung von Gewerken ist ein Mindestabstand von 0,4 m zu den Geleitsleitungen einzuhalten. An Kreuzungspunkten sollte ein Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden.
- 4.3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens
Beschränkung der Bodenversiegelung:
 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind, falls technisch möglich, in wasserdrurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
- 4.4. Belange der Bahn
 Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.
 Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m.
 Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- 4.5. Beleuchtung
Leuchten:
 - Abgeschirmter Leuchtyp, Full-Cut-Off-Leuchte
 - Reduzierung der Lichtpunkthöhe
 - Gezielte Lichtlenkung durch geeignete Installation und Reflektoren
 - Geschlossenes Gehäuse und geringe Oberflächentemperatur
 - Verzicht auf Bodeneinbauleuchten und Skybeamer
 - Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K vermeiden
 - Reduktion des kurzwelligen Anteils (UV und Blau)
Betriebsweise:
 - Halbbauschalter oder Reduzierschaltung
 - Beleuchtungsdauer begrenzen: zeitweise abschalten (auch bei Straßenbeleuchtung), Bewegungsmelder nutzen
 - Wenn Beleuchtung erforderlich ist, dann sollte die Lichtintensität halbiert werden (Leuchtdichte 0,2 cd/m²)
 - Streulicht bei der Beleuchtung von Fassaden verringern, Abstrahlung in den Himmel vermeiden
 - Übergänge zur freien Landschaft sowie Parks und Grünanlagen sollten, soweit es Sicherheitsaspekte erlauben, geringer ausgeleuchtet werden
 - Gehölze nutzen, um die Abstrahlung von beleuchteten Straßen und Plätzen in der Nähe von Fledermausquartieren zu reduzieren

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanung wurde vom Gemeinderat am 03.02.2022 gefasst und am 11.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2022 hat in der Zeit vom 31.03.2022 bis 20.04.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 31.01.2022 hat in der Zeit vom 09.03.2022 bis 15.04.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2022 hat in der Zeit vom 09.06.2022 bis 20.07.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
 - Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanung mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2022 wurde vom Gemeinderat am 26.07.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Raubling, den 02.08.2022
- (Olaf Kalsberger, Erster Bürgermeister)
- Raubling, den 08.08.2022
- (Olaf Kalsberger, Erster Bürgermeister)
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanung erfolgte am 05.08.2022, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanung mit Begründung in der Fassung vom 23.05.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Original

**BEBAUUNGSPLAN
 REISCHENHART Nr. 4
 GEWERBEGEBIET AN DER B 15
 6. ÄNDERUNG
 GEMEINDE RAUBLING**

Die Gemeinde Raubling erläßt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzungs.

ÜBERSICHTSKARTE

PLANFERTIGER - BEBAUUNGSPLAN
 Architekten+Stadtplaner
 Romstötter PartMB
 Bahnhofsplatz 2
 Traunstein
 Tel.: 0861/12348-Fax: 13123

GRÜNORDNUNGSPLANER
 GeoPlan GmbH
 Donau-Gewerbepark 5
 94466 Osterhofen
 Tel.: 09532/9544-0
 E-Mail: info@GeoPlan-online.de

Traunstein, den 31.01.2022
 geändert: 23.05.2022

PROJ. NR. 0251