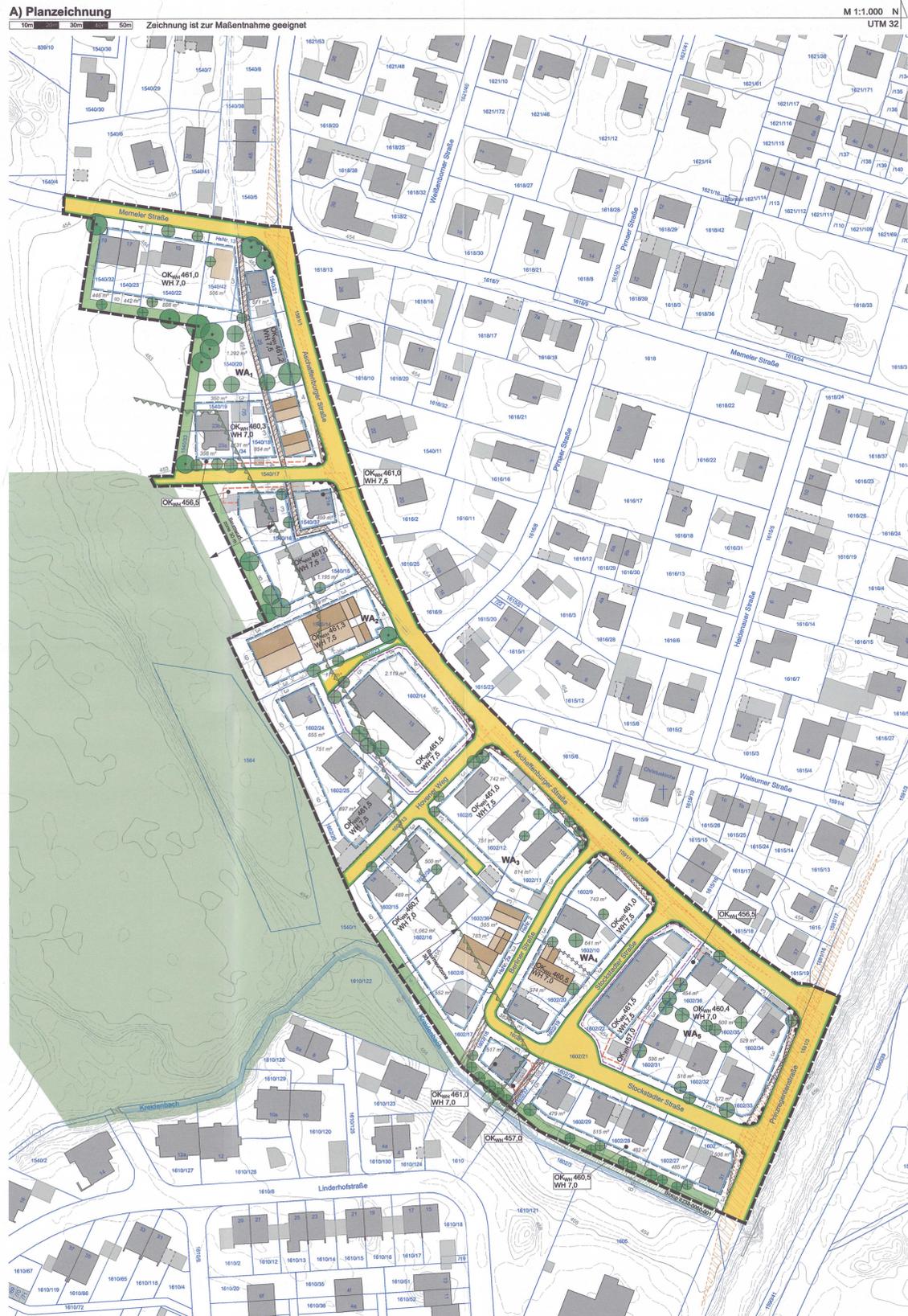


Präambel
Die Gemeinde Raubling erfasst aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" als Satzung.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" verdrängt den bestehenden Bebauungsplan "Redenfelden-West" und seine Änderungen vollständig.



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- (2) Bemessung in Metern (z.B. 10 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **WA₁** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) - Nr. 5 (Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von **0,30** zulässig.
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer maximalen GRZ von **0,35** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.
- (3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen GRZ von **0,45** (inkl. der Anlagen nach § 2 (1) und (2)) überschritten werden.
- (4) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte/baulich genutzte Flächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von **0,60** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) überschritten werden.
- (5) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) **OK_{WH} 461,0** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK_{WH} 461,0 m ü. NNH). 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 ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzicherung im Bereich der Attika.
- (2) **WH 7,5** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. WH 7,5 m) Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geneigten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite.
- (3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Baugrenze

§ 6 Bauweise

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 25 m betragen.
- (2) Abweichend von § 6 (1) sind in den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen Hausformen mit einer Länge von bis zu 35 m zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

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

§ 8 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- (1) Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 8 (1) und der Baugrenzen nach § 5 zulässig.
- (3) Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
 - nicht überdachte Fahrradstellplätze
 - Einfriedungen
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

In den Flächen nach § 15 (2) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 9 Dächer

- (1) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
- (2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- (3) Abweichend von § 9 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dachflächen zulässig:
 - a) Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche max. 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 60 cm unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt, können auch als Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden. Der First des Pultdachs muss dabei an die aufgehende Wand des Hauptgebäudes anschließen.
 - b) Überdachungen von Wintergärten und Terrassen können auch als Pultdach oder als flach geneigtes Dach ausgeführt werden. Es sind Dachneigungen bis 5° zulässig.
 - c) Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m im Sinne von § 4 (2) können auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden. Es sind Dachneigungen bis zu 5° zulässig.
- (4) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazitfarben zulässig.
- (5) Abweichend von § 9 (4) sind auch folgende Dacheindeckungen zulässig:
 - Überdachungen nach § 9 (3) a) mit Blechdeckung, als Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 10 cm oder als Dachterrasse
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (3) b) als transparente Dächer oder mit Blechdeckung
 - Überdachungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (3) c) auf min. 75% der Dachfläche als Gründach, mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 10 cm
- (6) Grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden (gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- (7) Quergiebel müssen den folgenden Rahmenbedingungen genügen:
 - Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.
 - Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.
 - Hier ist der leichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Quergiebels und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint.
 - Der Quergiebel darf max. 30 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler als die Neigung des Hauptdaches sein.
 - Je Gebäude sind max. 2 Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig.
 - Eine Kombination von Giebeln und Quergiebeln auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- (8) Giebeln sind auf bis zu 60% der Gebäudebreite mit einer max. Breite von 2,5 m je Giebel und einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Giebeln und zum Organg zulässig. Auf Dachflächen mit Quergiebeln sind jedoch keine zusätzlichen Giebeln zulässig.

- (9) Dacheinschnitte und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen nach § 9 (7) und (8), sind nicht zulässig.
- (10) Abweichend von § 9 (9) sind Kamine, Entlüftungs- und Entrauchungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier bei der Ermittlung der Dachfläche nicht mit angesetzt.

§ 10 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Die Solaranlagefläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Organg einhalten.
- (2) Abweichend von § 10 (1) sind bei Flachdächern, mit einer ausgebildeten Attika, auch Solaranlagen mit aufgeständerten Einzelpaneelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Deren Oberkante darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um 0,5 m überragen. Sie müssen um min. 0,5 m von der Außenkante der Attika zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach auszuführen.
- (3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Gestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

§ 12 Erschließung

- (1) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberechtigter Bereich"
- (3) Straßenbegrenzungslinie
- (4) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,6 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke). Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt.
- (5) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- (6) Flächen mit Leitungsrecht Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.
- (7) Je angefangenen 50 m Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1) ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 8,5 m zulässig.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 10 cm zum Boden haben.
- (3) Vor Toren, Kotten oder Schranken als Absperrung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.
- (4) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind als Einfriedung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 60 cm zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie und zum höhenmäßigen Angleichen von Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1) zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- (2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- (3) Die Festsetzungen nach § 14 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und zur Errichtung eines Gartenteiches je Baugrundstück von max. 20 m². Hier gelten keine Beschränkungen gegenüber Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 15 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- (2) Zu begründende Flächen des Baugrundstücks Die Flächen sind mit min. 10 heimischen, standortgerechten Laubstrüchern je 100 m² zu bepflanzen. Die Strüchler sind mit einer Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Sie sind in freiem Wuchs zu belassen, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- (3) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu erhalten oder ein bestehender Baum zu erhalten. Es sind Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m und der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume nach § 15 (4) und bestehende Bäume nach § 15 (5) dürfen angerechnet werden.
- (4) Oberirdische, zusammenhängende Stellplätze sind nach max. 4 Stellplätzen durch einen Laubbaum entsprechend der Vorgaben aus § 15 (3) zu unterbrechen.
- (5) Baum zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- (6) Bäume nach § 15 (3), (4) und (5) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 15 (3) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 16 Baumwurfgefährdeter Bereich

Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, gestrichelte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- (2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage
- (3) Höhengleichlinien mit Abstand in 0,2 Metern
- (4) Gebäude zur Disposition
- (5) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6) Ca. Größe der Baugrundstücke
- (7) Bestehender Baum oder größerer Strauch (Durchmesser nach Luftbild) - Erhalt empfohlen -
- (8) Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtsicht 3,0/5,0 m / Schenkellänge 50/70 m
- (9) unterirdische Stromleitungen - Mittelspannung, Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungssache
- (10) Verröhrtter Bach bzw. Regenwasserkanal, Bestand, Schutzzone 1,0 m beidseitig Leitungssache
- (11) Wasseroberfläche des Kredenbachs außerhalb des Geltungsbereichs
- (12) Wäldflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- (13) Flachlandbiotop 8238-0080-001 "Ulmergehölze am Kredenbach in Raubling" (Teilfläche 001, 08.00.000)

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenfestsetzung
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

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

4. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Festsetzung in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENW) über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf einen ausreichenden Abstand der Sickeranlagen zu diesen zu achten. In diesem Zusammenhang sind voraussichtlich vorrangig oberflächliche Mulden zu planen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass Durchstöche grundwassererschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWFvV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserreinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- (2) So eine Versickerung nach (1) nicht möglich ist, kann auch in die vorhandenen kommunalen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.
- (3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TRENW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOC) einzuhalten. Soll von den TRENW oder TRENOC abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (4) Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswasser in oberflächengewässer ist die Befreiung des Niederschlagswassers (also Festlegung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- (5) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind nicht zulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenabwurf oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachtägliche Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bepflanzungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Aufüllungen, Aufkantonungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- (2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. hoch anstehendem Grundwasser sowie temporären Überschwemmungen auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
 - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 50 cm über der Oberkante des umgebenden Geländes wasserdicht zu errichten (Unterkellerungen wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).
 - Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte o.ä., sind zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie Überbrückungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

6. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gem. der Art. 47 bis 60 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) zu beachten.
- (2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- (3) In den festgesetzten Flächen nach § 15 (2) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- (4) Die Baum- und Strauchpflanzungen nach § 15 (2) und (3) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- (5) Entlang des Kredenbachs ist ein min. 5,0 m breiter Streifen (ab Ufer des Gewässers) entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützt. Hier ist eine garten- und ackerbauliche Nutzung untersagt.

7. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Rodungen, Abrissen-, Sanierungs- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- (2) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

8. 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgedundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Hinweis zu Immissionen

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

10. Hinweis 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.

D) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Redenfelden - West I Teil I" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 12.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung, in der Fassung vom 17.07.2023, bis einschließlich 12.09.2023 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2023 bis 23.11.2023 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 19.09.2023 erfolgte mit Schreiben vom 12.10.2023 bis einschließlich 23.11.2023.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.11.2023 wurde der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" in der Fassung vom 19.09.2023 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Raubling, den 29.11.2023

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am:

Raubling, den 01.12.2023

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" wurde am 08.12.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" 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 1.12.2023

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I"
im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 28.11.2023
in der Fassung vom 19.09.2023

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Niedermoser 3
08532 9568070 f. 08532 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
RAUBLING

Bahnhofstraße 31 83064 Raubling
t. 08535 8705 0 f. 08535 1729
e. info@raubling.de