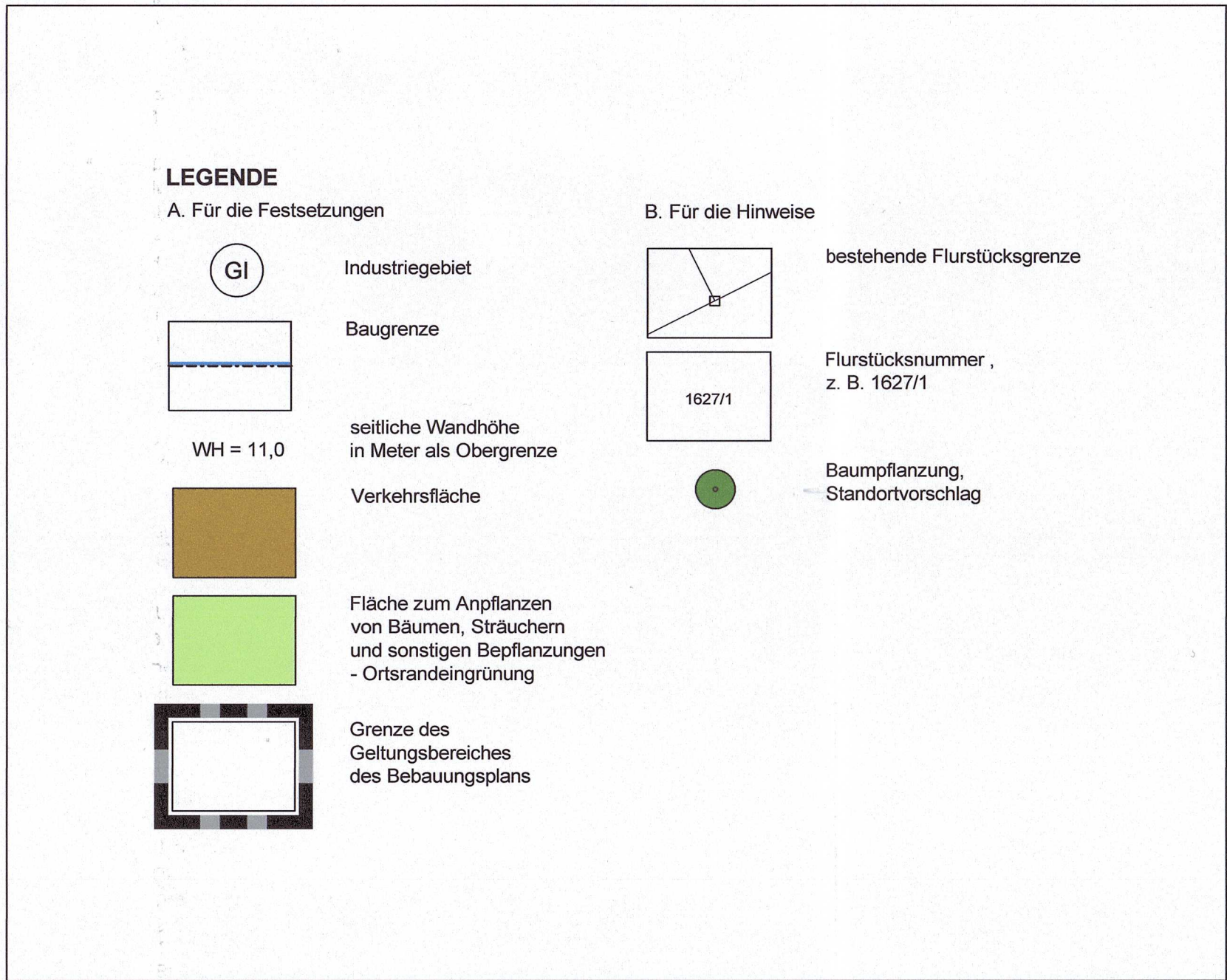




Präambel
Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
Das Gebiet ist als Industriegebiet i. S. § 9 BauNVO festgesetzt.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**
 - Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
 - Bezugspunkte für die im Planteil festgesetzte seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und die Oberkante Attika. Der Fertigfußboden EG wird auf eine Höhe von max. 454,00 m üNN festgesetzt.
 - Technische Aufbauten auf dem Dach dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- Baugestaltung**
 - Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.
 - Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche auch aufgeständert zulässig. Die Höhe der Module darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte Anlagen sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
 - Die Fassaden der einzelnen Gebäude sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig. Gebäude sind ab einer Länge von 40 m deutlich vertikal zu gliedern.
 - Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- Stellplätze, Nebenanlagen**
 - Sofern mehr als 5 Stellplätze zusammenhängend errichtet werden, sind diese als gemeinsame Anlage zu errichten. Dabei ist je 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 2,5x5,0m, sie ist zwischen den Stellplätzen anzulegen.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Offene Freilager sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.
- Grünordnung**
 - Innerhalb des Industriegebietes ist je 500qm Grundstücksfläche mindestens 1 Klima- und standortgerechter Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen oder zu erhalten. Bäume gem. Ziffer 5.3 können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
 - Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
großkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - Die im Planteil festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingu - ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden.
Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 3 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb dieser Fläche ist in einem Abstand von 15,0 m min. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche.
 - Die Vegetationsdecke der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
 - Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

- Immissionsschutz**
 - Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
 L_{EK} tags = 62 dB(A) L_{EK} nachts = 47 dB(A)
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.
Als maßgebliche Immissionsorte sind folgende westlich und nördlich des Plangebietes liegende Wohngebäude heranzuziehen:
Immissionsort 13: Wohnhaus Prinzregentenstraße 73
Immissionsort 14: Wohnhaus Pappelweg 6a
Immissionsort 15: Wohnhaus Eichenweg 21
Bezogen auf den westlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort 13 und den nördlich gelegenen Immissionsort 15 erhöhen sich die o. g. Emissionskontingente tagsüber und nachts um jeweils 1 dB(A) (Zusatzkontingente nach DIN 45691).
Im Rahmen der Prüfung der Einzelvorhaben sind darüber hinaus die Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 zu beachten.
Innerhalb des Plangebietes sind die für Industriegebiete GI zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Höhe von 70 dB(A) tagsüber und nachts einzuhalten.
 - Hinsichtlich der baulichen Anforderungen der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Büros gilt grundsätzlich, dass bzgl. der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dach und Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) die Anforderungen nach der Tabelle 7 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109-1 (2018) einzuhalten sind.
Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen wie Büros ist der Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 (2018) anzusetzen.
- Zufahrten**
Unmittelbare Zufahrten und Zugänge aus dem Geltungsbereich zur Staatsstraße sind unzulässig.

II. HINWEISE DURCH TEXT

- Versickerung / Niederschlagswasser**
 - Niederschlagswasser muss gesammelt und abgeleitet werden, eine Versickerung ist nicht zulässig.
 - Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.
 - Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- Denkmale**
Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Hoch- / Grundwasser / Starkregeneignisse**
 - Die Gebäude sind durch entsprechende Maßnahmen (z. B. wasserdichte Keller) hochwasserangepasst zu errichten. Zufahrten zu Tiefgaragen sind durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser zu schützen.
 - Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 - Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger sowie der Nachbargrundstücke bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Freiflächengestaltungsplan**
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, die Höhenentwicklung des Geländes sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Lichtimmissionsschutz**
Im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die Vorlage lichtimmissionsschutzfachlicher Gutachten angeordnet werden. Darin ist qualifiziert nachzuweisen, dass durch die jeweiligen konkreten Planungen der gewerblichen Anlagen keine erheblichen Belästigungen durch Raumaufhellung oder Blendung im Sinne der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursacht werden.
- Kampfmittel**
Für das Plangebiet konnte noch keine Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Hierzu sind nach Umsiedlung der Zauneidchse weitere Erkundungen erforderlich.
- Altlasten**
Für das Plangebiet ist eine Sanierung gem. BBodSchG erforderlich. Hierzu ist der Sanierungsplan vom 03.05.2021 maßgeblich.
- Normen**
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN-Normen und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese im Rathaus zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 03.09.2021 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 03.09.2021 während der Zeit vom 21.10.2021 bis 30.11.2021 beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 26.03.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 28.06.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 26.03.2024 während der Zeit vom 17.05.2024 bis 28.06.2024 beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2024 wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2024 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Raubling, den 26.07.2024

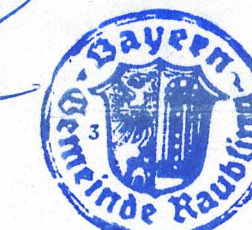
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 09.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht. DerBebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling, den 12.08.2024

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "REDENFELDEN - INDUSTRIEGEBIET"

GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg

Planungsgruppe
Strasser

PLANUNGSGRUPPE
STRASSER GmbH
MARIENSTR. 3
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

21034 H-Projekte Stadtcad\Pharmazell\Planung\BP Pharmazell.dwg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback

TRAUNSTEIN, DEN 26.03.2024

NORD