

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB) - des Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

## I. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**GEE** Gewerbegebiet eingeschränkt  
Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus Zif. 1.1 der textlichen Festsetzungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 Grundflächenzahl 0,5

**GH** maximal zulässige Gebäudehöhe (gemessen von OK natürliches bzw. festgesetztes Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit Oberkante Dachhaut)

### 3. Baugrenzen

Baugrenzen

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (Strasse)  
öffentliche Verkehrsfläche (Seitenstreifen)  
Wirtschaftsweg

### 5. Grünordnung / Wasserwirtschaft

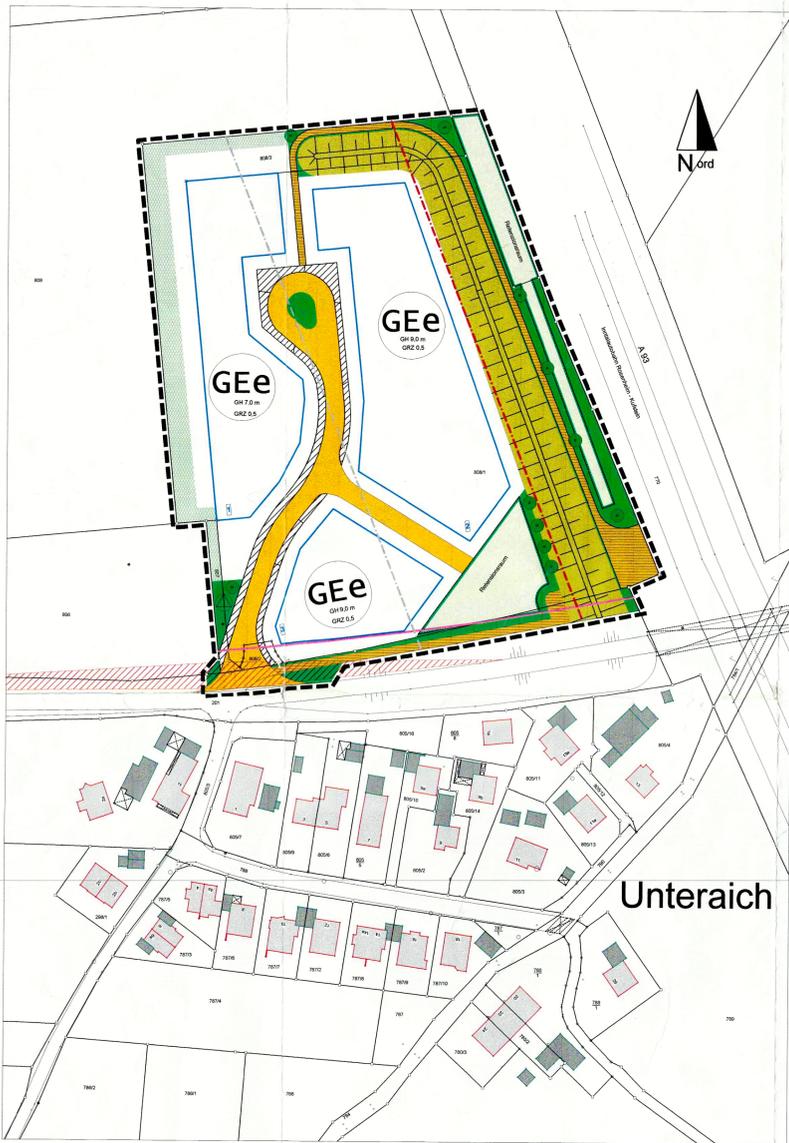
öffentliche Grünfläche  
Lärmschutzwall, mit Sträuchern bepflanzt  
private Grünfläche  
Retentionsraum  
Großbaum zu pflanzen

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG  
Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG  
Anbauverbot Kreisstraße  
Sichtdreieck  
Trafostation  
Standort f. Werbeanlage

### 7. Hinweis:

Nummer der Baufläche



## Textliche Hinweise

### 1.0 Grundlage der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung

### 2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.12.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 25.01.2006

*Neiderhell*

Neiderhell  
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 03.02.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 15.02.2006

*Neiderhell*

Neiderhell  
1. Bürgermeister



5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigen Material zu befestigen, z.B. wassergebundene Decken mit Kalkspalt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

### 6.0 Werbeanlage

6.1 Werbeanlagen sind nur an oder in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der Traufzulassung, Pylone sind bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig. Lichtwerbung ist nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbst leuchtenden Einzelbuchstaben) oder als beleuchtete Bemalung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf die Autobahn ausgerichtet werden.

### 7.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz / Wasserwirtschaft

7.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann die Gemeinde einen Anschluß an die Regenwasserkanalisation zulassen.

7.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,7 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 4).

### 8.0 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind im gewerblichen Bereich als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig. Eine geschlossene Hinterpflanzung ist bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet.

8.2 Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

8.3 Erforderliche Kabelverteilungsschränke sind auf Privatgrund zu stellen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren.

### 9.0 Grünordnung

9.1 10 % der gewerblich genutzten Fläche jeder Bauparzelle ist als private Grünfläche zu gestalten.

9.2 Die festgesetzte private Grünfläche am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes ist mit heimischen Sträuchern, Stauden bzw. Obstbäumen zu bepflanzen.

9.3 Auf den privaten Grünflächen sind sämtliche bauliche Anlagen (auch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und baugenehmigungsfreie Anlagen) ausgeschlossen.

### 10.0 Immissionsschutz

#### 10.1 Verkehrslärm

10.1.1 Parallel der Autobahn ist nördlich der Straßenüberführung der Kirchdorfer Straße auf einer Länge von 185 m ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 5,0 m über Fahrbahnoberkante der BAB A93 zu errichten. Der Wall ist am nördlichen Rand des Planungsbereiches auf einer Länge von 50 m in Richtung Westen mit gleicher Höhe fortzusetzen.

10.1.2 Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) für Gewerbegebiete vor notwendigen Fenstern eingehalten werden kann.

10.1.5 Abweichend von Ziffer (2) ist die Errichtung von Büroräumen an Fassaden mit Beurteilungspegeln von > 65 dB(A) zulässig, wenn durch technische Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Inneren der Büroräume nachgewiesen werden kann.

10.1.5 Wohnnutzungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer) eingehalten werden können.

10.1.6 Abweichend von Ziffer (4) sind Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Inneren der Räume nachgewiesen und ein ausreichender Luftwechsel der Räume gewährleistet werden kann.

#### 10.2 Gewerbebellärm

Für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebietes gelten die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen für Lärmemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel). Alle Anlagen müssen in einer der nachstehend aufgeführten Teilflächen so errichtet und betrieben werden, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt der Wohnbebauung von Unteraich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes (abzüglich der nachzuweisenden Grünflächen) der nachstehend aufgeführte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde. Diese Vergleichsgröße ist durch eine Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung der Dämpfungsterme aufgrund von Luftabsorption und des Bodeneffektes durchzuführen.

Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel werden festgesetzt:

Baufläche 1: 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts

Baufläche 2: 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts

Baufläche 3: 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts

Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

## Begründung

### 1. Lage des Planungsbereiches und Bestand

Das Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Unteraich und ist von diesem durch die Kreisstraße RO 7 getrennt. Östlich der Änderungsbereich verläuft die Bundesautobahn A 93. Nördlich und westlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (10. Änderung) als Sondergebiet „Textillogistikzentrale“ dargestellt.

### 2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Die bisher vorgesehene Nutzung der Grundstücke als Textillogistikzentrale ist nicht mehr zu verwirklichen. Damit steht diese Fläche grundsätzlich für eine andere Nutzung zur Verfügung. Im Gemeindegebiet besteht Bedarf an Flächen, die eine gewerbliche Nutzung (Handwerk / Dienstleistung) ermöglichen und zugleich dem Wohnen der Betriebsinhaber dienen. Unter der Berücksichtigung der möglichen Wohnnutzung wird das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes festgesetzt. Um die planerische Zielsetzung der Ansiedlung von Handwerksbetrieben bzw. vergleichbarer Dienstleistungsbetriebe zu gewährleisten, erfolgen die Ausschlüsse, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen.

### 3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert. Die Straßenerschließung erfolgt über die Kreisstraße RO 7. Der Anschluß an die Wasserversorgung und zentrale Kanalisation der Gemeinde ist möglich.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 70 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrasen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers aus öffentlichen Flächen erfolgt über die geplanten Retentionsflächen im südöstlichen bzw. östlichen Geltungsbereich

## 5.0 Grünordnung

Die überplante Fläche ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Die planerische Grünordnung sieht die Bepflanzung einer großen Lärmschutzfläche mit Sträuchern vor und die Anlage von Retentionsräumen zur Wasserrückhaltung, die ein ökologisch wertvolles Entwicklungspotential beinhalten. Am Westrand des Planungsbereiches ist durch gärtnerische Gestaltung ein zur Landschaft abschließender Grünstreifen anzulegen. Auf die Pflanzabstände nach AGBGB muß Rücksicht genommen werden.

## 6.0 Immissionsschutz

Nach Verwirklichung des Planungsvorhabens werden die von der Bundesautobahn A 93 Rosenheim - Kieferfeldern und der Kreisstraße RO7 ausgehenden Geräusche nennenswert zur Verkehrslärmbelastung des Planungsbereiches beitragen. Die Beurteilungspegel an den am stärksten betroffenen Bereichen betragen:

- Im Norden des Planungsbereiches tags bis zu 67, nachts bis zu 62 dB(A),
- im Osten tags bis zu 72 dB(A), nachts bis zu 67 dB(A),
- im Süden tags bis zu 66 dB(A), nachts bis zu 60 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betragen für Gewerbegebiete gemäß Beiblatt 1 tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A). Diese Orientierungswerte werden sowohl durch die einwirkenden Verkehrsgläusche der BAB A93 (insbesondere nachts) als auch in untergeordnetem Maße durch die Kreisstraße RO 7 überschritten.

Zum Schutz des Planungsbereiches vor den Verkehrslärmeinwirkungen der BAB A93 ist die Errichtung eines Schallschutzwalls parallel zur Autobahn mit einer Höhe von 5,0 m über Fahrbahnoberkante der BAB A93 vorgesehen. Mit diesem Schallschutzwall kann zumindest der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für Gewerbegebiete in den überwiegenden Bereichen der Teilgebiete GE 1 und 3 eingehalten werden.

An den Verkehrslärmzugewandten Rändern der Bebauungsplanteilgebiete, an denen der Orientierungswert Tag von 65 dB(A) auch mit Schallschutzwall überschritten wird, ist die Errichtung von schützenden Räumen nach DIN 4109 unzulässig. Hiervon abweichend ist die Errichtung von Büroräumen an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln > 65 dB(A) ausnahmsweise zulässig, wenn in diesen Räumen über technische Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Inneren sichergestellt werden kann. Als technische Maßnahmen gelten hierbei das Einhalten der Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Büroraumes gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V, z.B. durch die Errichtung von vorgehängten Fassadenelementen.

Im Gewerbegebiet ist die ausnahmsweise Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch geeignete schalloptimierte Gebäudeanordnung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer) eingehalten werden. Sollten planerische Zwänge die lärmabgewandte Orientierung von ausnahmsweise zulässigen Schlaf- und Kinderzimmern verhindern, sind abweichend hiervon diese Räume an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) auch dann zulässig, wenn durch technische Maßnahmen ein ausreichender Schutz des Inneren der Räume sichergestellt werden kann. Zu diesen technischen Maßnahmen zählen insbesondere das Einhalten der

Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV, z.B. durch geeignete Wintergartenkonstruktionen vor Fenstern. Zusätzlich werden an den notwendigen Fenstern der schutzbedürftigen Räumlichkeiten (Schlaf- und Kinderzimmer) aus Gründen der Lufthygiene Belüftungsmöglichkeiten über schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

### Gewerbebellärm

Zum Schutz ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen innerhalb des Planungsbereiches und bestehender Wohnbebauung in Unteraich sind im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung die in den Festsetzungen genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten. Dies bedeutet, dass in den genannten Gebieten jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen - einschließlich des auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungeänderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstücks der zugeordnete Schalleistungspegel abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes / einer Anlage beschrieben. Es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb inwohnende, prägende Eigenschaft.

Für die Flächen GE 1 bis GE 3 werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) von tagsüber 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) festgesetzt. Diese sog. IFSP tragen einerseits den schalltechnischen Bedürfnissen der geplanten gewerblichen Nutzungen als auch der Schutzbedürftigkeit der bestehenden Nachbarschaft Rechnung. Der festgesetzte IFSP geht zwar über die für Gewerbegebiete üblichen Werte zu Grunde gelegte Werte (60/45 dB(A)) hinaus, die Nutzung der Flächen entspricht jedoch der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Aich aus dem Jahr 1998 üblichen und zulässigen Nutzung.

Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Aich“

1. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:  
Entwurf: 11.10.2005  
Geändert: 28.10.2005

Planfertiger:  
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING