

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 05.10.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Redenfelden – Ost I“ beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit erfolgte durch Anschreiben vom 16.12.2021
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 01.02.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Redenfelden – Ost I“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.



GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 09.02.2022

Kalspinger
1. Bürgermeister

4. Die als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.02.2022 wurde am 04.03.2022 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 10.03.2022

Kalspinger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des § 13 Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 81 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:

Festsetzungen durch Planzeichen // Text

— Geltungsbereich

— Baugrenzen

zB. GR 690 max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude

GRZ 0,80 max. zulässige Grundflächenzahl einschließlich Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

GH 9,0 m max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der OK fertiger Fußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand mit OK Dachhaut bzw. OK Attika bei Flachdächern

DN 0-25° zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 25°

Freihaltezone für Gewässerunterhalt

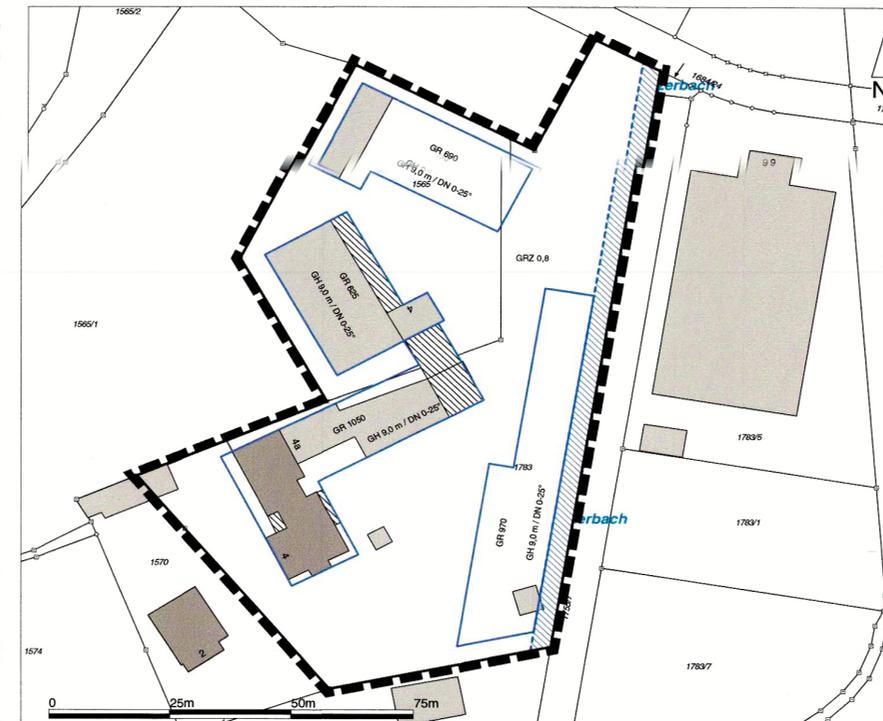
Im Übrigen gilt der Bebauungsplan "Redenfelden - Ost I" vom 15.01.2001 weiter fort.

Hinweis:

Wohngebäude (Bestand)

Nebengebäude (Bestand)

Überdachung (Bestand)



Begründung:

Durch die Änderung werden die Baugrenzen zunächst an die bestehende Bebauung angepasst. Neu festgelegte Bauflächen erfolgen im wesentlichen im Bereich bestehender Lagerflächen. Durch die Neugliederung bleiben die zulässigen überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen in der Summe nahezu unverändert. Auch die zulässige max. Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der bisherigen Regelung. Höhenentwicklung und zulässige Dachneigung bleiben unverändert. Die Freihaltezone für den Gewässerunterhalt wurde aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Der derzeit gültige Bebauungsplan ist in dieser Form nicht realisierbar, weil er besonders im südlichen Grundstücksbereich eine Beseitigung des vorhandenen Baubestandes voraussetzt. Dies ist langfristig nicht zu erwarten. Durch die Änderung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Baurecht im bisher bereits gegebenen Umfang verwirklicht werden kann. Nachdem nur eine neue Anordnung der Baugrenzen auf den Grundstücken ohne Mehrung des Baurechtes erfolgt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Hinweise

Natur- und Artenschutz

Für alle Bepflanzungen und die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische (autochthone) Gehölze bzw. autochthones Saatgut aus der Herkunftsregion 17 bzw. 18 zu verwenden. Saatgut aus anderen Ursprungsgebieten sind gemäß § 40 BNatSchG nicht zulässig.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Dauerbeleuchtungen (als Außenbeleuchtung) nach der Bauzeit unzulässig. Es dürfen lediglich im Eingangsbereich nach unten strahlende Leuchten (möglichst enger Lichtkegel) verwendet werden. Es ist warmweißes Licht einzusetzen (über 540 nm Wellenlänge und eine Farbtemperatur unter 2700 K)

Einfriedungen aller Art sind so zu gestalten, dass Kleintiere (z.B. Igel) diese gut durchwandern können. Dazu ist ein Abstand von der Unterkante der Einfriedung zum Boden von mindestens 10 cm entlang der ganzen Anlage einzuhalten.

Wasserwirtschaft

Auf die Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayer. Wassergesetz für freigestellte oder verfahrensfreie Anlagen im 60 m-Bereich des Arzerbaches wird hingewiesen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen durch den Arzerbach auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kelleringangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
- Redenfelden – Ost I -
5. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 24.11.2021
Geändert: 08.02.2022

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING