



Verfahrensvermerke:

- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenhart – Kufsteiner Straße – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.02.2021 bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.02.2021 hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 01.04.2021 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.07.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis 10.09.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.09.2021 den Bebauungsplan „Reichenhart – Kufsteiner Straße – Süd“ als Satzung beschlossen.

Raubling, 15.12.2021
 Rechenauer
 2. Bürgermeister

Raubling, 27.12.2021
 Rechenauer
 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
 - des 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.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (§ 2 der textlichen Festsetzungen)
- GR 3100 max. zulässige Grundfläche (§ 3 der textlichen Festsetzungen)
- OK (WH) 471,50 z.B. max. zulässige Wandhöhe über Normalnull (§ 4 (1) der textl. Festsetzungen)
- WH 10,50 z.B. max. zulässige Wandhöhe in Metern (§ 4 (2) der textlichen Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen (§ 5 der textlichen Festsetzungen)
- private Verkehrsfläche
- zue begründende Fläche des Baulandes (§ 13 der textlichen Festsetzungen)
- Baum zu pflanzen mit Pflanzbindung (Pflanzliste § 13 (3) textl. Festsetzungen)
- Baum zu pflanzen ohne Standortfestlegung (Pflanzliste § 13 (3) textl. Festsetzungen)
- Gehölzgruppe zu pflanzen (Pflanzliste § 13 (3) textliche Festsetzungen)
- Waldfläche zu erhalten
- Baumwurfgefährdeter Bereich
 Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (25 m-Bereich zu angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Nutzer, vor der Gefährdung durch umfallende Bäume geschützt sind.
- 1 Teilfläche 1 Emissionskontingente (§ 16 der textlichen Festsetzungen)
- 2 Teilfläche 2 Emissionskontingente (§ 16 der textlichen Festsetzungen)
- Fläche für Versicherung

Hinweis

- Anbauverbotszone (§ 23 BayStRWG)
- Baubeschränkungzone (§ 9 Abs. 2 FStRG)
- Ferngasleitung mit Anbauverbotszone
- Radwegkante (geplant)
- Kartiertes Biotop (Nr. 8238-0083-005)

B) Festsetzungen durch Text

- § 1 Allgemeines**
 (1) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
 (1) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
 (2) Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstänze
 - Betriebswohnungen
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
 (1) Maximal zulässige Grundfläche in m² (3100 m²) im Bauraum nach § 5 (1).
 (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 (incl. der Anlagen nach § 3 (1)) durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO).
 Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- § 4 Höhenentwicklung**
 (1) Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 471,50 m ü NN / 473,00 m ü NN im DHHN 2016 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 des oberen Abschlusses der Attika.
 (2) Maximal zulässige Wandhöhe (10,50 m / 11,50 m nach Angabe in der Planzeichnung) von flächengleichem EG Oberkante. Wandhöhe entsprechend Abs. 1.
 (3) Bei Gebäuden mit Büroronutzung im Erdgeschoss wird die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf 0,25 m über dem natürlichen bzw. festgelegten Gelände festgesetzt. Alternativ sind auch andere technische Maßnahmen zulässig, die denen gleichen Schutzzweck erfüllen.
- § 5 Baugrenzen**
 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Balkone und Vordächer kann auf bis zu 33% der entsprechenden Fassadenlänge um bis zu 1,0 m zugelassen werden.
- § 6 Abstandsflächen**
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen, Carport und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 20 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 zulässig.
- (2) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdachte Sitzbereiche (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)

§ 8 Dächer

- (1) Dachflächen größer 20 m² sind ausschließlich als Satteldächer und Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern ist ein Höhenversprung im Bereich des Firstes zulässig.
 (2) Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
 (3) Als Dachdeckung sind bei Satteldächern mit Dachflächen größer 20 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen sowie Blechdeckungen in diesen Farben oder dem natürlichen Farbton des Metalls zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- § 9 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. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
 (2) Abweichend von § 9 (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 mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurücktreten.
 (3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

- (1) Private Verkehrsflächen gemäß Planzeichnung.

§ 11 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig. Mauern sind nicht zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
 (2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugtiere muss möglich bleiben.

- (3) Zur Abgrenzung des bestehenden Waldes (Westrand) zur Gemeindestraße (Kufsteiner Straße) ist eine Einfriedung als Maschendrahtzaun (max. Höhe 2,0 m) zulässig.

§ 12 Aufschüttungen

- (1) Aufschüttungen sind innerhalb des Baugebietes grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 461,50 m ü NN im DHHN 2016 zulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt sind auch höhere Geländeaufschüttungen zulässig.
 (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsschneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 13 Grünordnung

- Die Gestaltung der zu begrünenden Flächen des Baulandes ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
 Stellplatzanlagen, die mehr als 5 Fahrzeuge umfassen, sind mit Bäumen der Artenliste 1 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu erstellen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
 Hochstamm, Pflanzgröße StU 20-25, 4xv; m.B.

Artenliste 1:

- Acer campestre Feldahorn
- Acer platanoides 'Cleveland' Spitzahorn (Mittlere Sorte)
- Acer pseudoplatanus Bergahorn

(3) Zur Ortsrandeinsparung sind auf der Südseite des Plangebietes sowie entlang der Staatsstraße in einer 3 - 9 m breiten Grünzone (zu begrünende Flächen des Baulandes) entsprechend des Planeintrags hochstämmige Laubbäume und Sträucher auszuwählen und zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann geringfügig vom Planeintrag abweichen. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

- Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen.
 Verwendung von autochthonem Pflanzgut.
 Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen:
 Hochstamm, Pflanzgröße StU 18 - 20, 3xv; m.B.

Artenliste 2:

- Bäume:
- Acer campestre Feldahorn
- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Pyrus pyrastrer Wildbirne
- Sorbus aucuparia Vogeleibere
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ulmus minor Feld-Ulme

Artenliste 3:

- Corylus avellana Hasel
- Cornus sanguineum Harttriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schliehe
- Rosa canina Heckenrose
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Salix purpurea Purpur-Weide
- Viburnum opulus Würger- Schneeball

Strauchgruppen zu pflanzen:
 (1) Zur Ortsrandeinsparung sind entsprechend des Planeintrags lockere Strauchgruppen heimischer Landschaftssträucher nachfolgender Liste zu pflanzen.
 Verwendung von autochthonem Pflanzgut.
 Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:
 Landschaftssträucher: 2xv, 60-80

Artenliste 4:

- Je angefangenen 500 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum der Artenliste 2 mit den dort angegebenen Pflanzqualitäten zu pflanzen.
 Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen.

Bäume nach § 13 (2) können darauf angerechnet werden.

§ 14 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

- (1) Keine Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. März – bis 30. September.
 (2) Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen zu vermeiden, bzw. so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass die von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
 - Verwendung halbtransparenter Glasflächen,
 - Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas,
 - Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (durch z.B. Rolll, Vorhang, Dekor, Schiebelelemente),
 - Vermeidung von für Vögel attraktive Grünflächen im Bereich möglicher Gefahrenstellen,
 - Pflanzen nur hinter halbtransparenten Flächen,
 - Reduktion der Durchsicht z. B. durch Kunst am Bau,
 - Fassadenbegrünung, Gartenskulpturen (nicht transparent).
 (3) Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV-Lampen (warmes Licht) oder von LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten.
 Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung sind mit möglichst niedriger Lichtmengen zu errichten. Dabei sind „Full-Cut-Off-Leuchten“ zu verwenden, die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) anzubringen und mit Bewegungsmeldern auszustatten. Alle nicht sicherheitsrelevanten Beleuchtungen, z.B. Werbung, sind ab spätestens 23 Uhr abzuschalten.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
 (2) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufendenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelstrahler, Lichtprojektoren u.ä. sind unzulässig.
 (3) Werbeanlagen oberhalb der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe im Sinne des § 4 (1) sind nicht zulässig.
 (4) Werbeanlagen bzw. Hinweischilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

§ 16 Immissionsschutz

Kontingenterung der Geräuschemissionen
 Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert.
 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende richtungsbezogene Emissionskontingente L_{eq} nicht überschreiten:
 TF1: L_{eq} = 66 dB (A) tags und L_{eq} = 51 dB (A) nachts
 TF2: L_{eq} = 60 dB (A) tags und L_{eq} = 45 dB (A) nachts

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Richtung	Immissionsort	Zusatzkontingent L _{eq,tags} tagsüber und nachts
Westen	Kufsteiner Straße 122, 124, 124a, 124d, 130	6 dB (A)
Nordwesten	FINr 495	9 dB (A)
Norden	Innhaltstraße 5	10 dB (A)
Nordosten	Kegelfeldstraße 26	12 dB (A)
Süden/Südwesten	Kufsteiner Straße 126, 128	

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{eq} dieser Kontingentfläche zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{eq} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.
 Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich – rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{eq} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $L_{eq} = L_0 - 10 \cdot \lg \left(\frac{4\pi r^2}{s^2} \right)$ mit $s_0 = 1m$ und $s =$ Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB (A) zu runden.

Die zu den angrenzenden Wohngebieten gerichteten Gebäudefassaden sind mit geeigneten schallabsorbierenden Bekleidungen zu versehen. Die detaillierte Dimensionierung der Maßnahmen sind anhand der konkreten Eingabplanung festzulegen.

Der Nachweis der Einhaltung, der sich aus den Emissionskontingenten L_{eq} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{eq,tags} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{eq} der einzelnen Betriebe, ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsbereichs liegenden Nutzungen in Richtung Südwesten, Westen, Norden oder Nordosten, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{eq} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB (A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{eq} = Immissionsrichtwert – 15 dB (A) [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsgebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1 b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsbereich sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Büroräume und Räume ähnlicher Schutzbedürftigkeit) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Büroräumen: erf. R_{w,ges} = 39 dB

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämmmaße unter Beachtung der folgenden baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

§ 17 Wasserflächen

Fläche für Versicherung gemäß Planzeichnung.

C) Kennzeichnung Übernahme

kartiertes Biotop (Nr. 8238-0083-005)

D) Hinweise

- Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser**
 (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsvorschrift (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die beliebige Bodenzone zu versickern.
 Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine „mindestmögliche“ Versickerung über „Rigolen“ oder „Sickerrohre“ anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserspeichernder Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sole einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserentleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht zu beantragen.
 (2) Alternativ zu (1) ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Entwässerungsbecken im nördlichen Grundstücksbereich möglich. Hier sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsvorschrift (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGO einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden, ist beim Landratsamt Rosenheim – Abteilung Wasserrecht – eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
 (3) Es wird empfohlen, den Flächenbedarf für die Versickerung zu ermitteln und das Entwässerungskonzept rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über angrenzenden Gelände liegen (bei Gebäuden mit Büroronutzung im EG verpflichtend). Bei einer bewerteten Topographie sind entsprechende andere Maßnahmen zu ergreifen bzw. zu beachten.
 (2) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
 Nachtteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).
 (3) Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Befunde, 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.
 (2) Außergewöhnliche Gegenstände sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverändert zu übergeben, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Grünordnerische Hinweise

- (1) Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Verrichtung und Vergeudung zu schützen.
 (2) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechende vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
 (3) Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten.
 (4) Lichtraumpollution: 4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen und 2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen.
 Die Bepflanzung ist so auszuführen, dass diese den Ausbau und Errichtung des Geh- und Radweges nicht behindert. Sie darf deshalb nur außerhalb des im Plan eingetragenen geplanten Geh- und Radwegbereiches vorgenommen werden.

Hinweise zu Werbeanlagen

Jegliche Art von Werbeanlagen (auch während der Bauzeit), die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und den Bauverbots bzw. Baubeschränkungen des § 9 FStRG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher in einem solchen Falle dem Fernstraßen-Bundesamt hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

Hinweise zum Immissionsschutz

Gewerbegebiet
 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} zuzüglich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente L_{eq,tags} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.
 Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Südwesten, Westen, Norden und Nordosten zu führen. Nach Osten und Südosten erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen nicht.
 Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büroronutzung) handelt.

Hinweise zum Straßenrecht

Anbauverbotszone nach Art. 23 BayStRWG gemäß Planzeichnung
 Baubeschränkungzone nach § 9 Abs. 2 FStRG gemäß Planzeichnung

2. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Reichenhart Kufsteiner Straße - Süd“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:
 Entwurf: 09.02.2021
 Geändert: 08.07.2021
 Geändert: 04.10.2021

Planfertigter:
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING