Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

SO Seniorenzentrum

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum"
- zulässig sind:

Altenwohnungen/ -zimmer für selbstbestimmtes Wohnen
Altenwohnungen/ -zimmer für betreutes Wohnen
Altenwohnungen/ -zimmer für pflegebedürftiges Wohnen
Gemeinschaftsräume
Arzt-, Personal- und Sozialräume
Behandlungs- und Therapieräume
Ver- und Entsorgungsräume
Verwaltungsräume
Funktionsräume
Personalwohnungen/ -zimmer
Schulungs- und Ausbildungsräume
Gastronomieräume mit Außenbereichen
Verkaufsräume für Grundversorgungsmittel
Terrassen und Balkone
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage BA 1.1- BA 1.4) des Architekturbüros W3 Schweiker, Breitung, Frey von März 2022 in der überarbeiteten Fassung vom 03.04.2023 ist Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Hinweis:
Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche nach §19(2) BauNVO

Grundfläche nach §19(2) BauNVO gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 2.350 m2

zusätzlich zulässige Grundflächen bei Gebäude 1:
- Terrassen bis max. 100 m2 pro Gebäude 1
- Terrassenüberdachungen bis max. 50 m2 pro Gebäude 1
- Balkone bis max. 50 m2 pro Gebäude 1
- Lichtschächte und -gräben als bauliche Anlage, die keine untergeordneten Bauteile sind, max. 120 m2 pro Gebäude 1

Zusätzlich zulässige Grundflächen bei Gebäude 2, 3, 4:
- Terrassen/ Terrassenüberdachungen max. 15 m2 pro Erdgeschoßwohnung, jedoch nur bis zu einem Summenmaß von maximal 75 m2 je Gebäude.
- Balkone max. 15 m2 pro Obergeschoßwohnung

Hinweise:
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach §19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern, mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Außentreppen, auskragende Geschoße) sind mit ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO

Grundflächenzahl nach §19(4) BauNVO als Höchstmaß, hier 0,8
Hinweise:
Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach §19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach §19(2) BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Begrünte Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB zählen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Wandhöhe

Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 11,0 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika/ Geländer von Dachterrassen, gemessen an der Außenseite der traufseitigen Außenwand.
Hinweis:
Der Begriff der „Wandhöhe" gem. Festsetzung ist nicht identisch mit dem Begriff der „Wandhöhe" gem. Art. 6(4)2 BayBO.

Firsthöhe

Firsthöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 13,5 m
Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.

Höhenlage von Gebäuden

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, hier 462,90 NN. Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

03. Baugrenzen

Baugrenze
Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenze für zusätzliche Grundflächen gemäß Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist zulässig. Die zusätzlichen Grundflächen jedoch dürfen nicht in die festgesetzten Flächen der Gebietseingrünung 1 liegen oder einschneiden.
Hinweis:
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Garagen

Garagen sind nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Tiefgaragen zulässig.

TGA — Umgrenzung von Tiefgaragen

▲ — Einfahrt

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB.

Hinweis
Garagen- und Stellplatzsatzung

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen" (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Raubling vom 12.03.2008. Die Satzung ist Grundlage der Stellplatzberechnung und der Gestaltung dieser Anlagen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in der festgesetzten Fläche Gebietseingrünung 1 und nicht in der Grünfläche 3.

05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, hier 6,0 m

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. 2,5 m

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Wi — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

06. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserablaufes

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserablaufes, hier
Entwicklung einer Sickermulde in Erdbauweise
Entwicklung einer Kraut- und Grasflur gem. Grünordnung Gebietseingrünung/ Wasserablauf 1

07. Begrünte Flächen und Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Grünordnung und der Zweckbestimmung gem. Flächenbeschreibung

1 — Gebietseingrünung nach Westen/ Süden und Wegerandbegrünung

2 — Hausgärten/ begrünte Freianlagen/ Tiefgaragenbegrünung

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

zu pflanzender Laubbaum 1. und 2. Wuchsordnung in den Flächen 1/ 2 und an Verkehrsflächen, Anforderungen gem. Grünordnung

3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmen gem. Grünordnung

08. Ausgleichsflächen extern, Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichflächen extern

auf der Fl. Nr. 86, Gemarkung Raubling, Flächenanteil soll ≥ 4.190 m2

Ausgleichsmaßnahmen extern

Anlage von mäßig extensiv genutztem artenreichen Grünland (G 212) auf intensiv genutzter Grünlandfläche (G 11) gem. der Beschreibung im Umweltbericht „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen"
Hinweis:
Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage BA 5 beigefügt.

Zuordnung

Die externe Ausgleichsfläche/ externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Obermühl" direkt zugeordnet.

09. Emissionen/ Immissionen

S — Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes, hier Schallschutzwand

Schallschutzwand

Höhe 10,0 m über Gelände, Wandbegrünung gem. Grünordnung
Durchgangsdämmung ≥ 25 dB

Tiefgaragen

- Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten.
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)
- Die Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen und müssen auf einer Länge von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiagonale von der Außenwand (Dach- oder Wandfläche bew. Absorptionsgrad aw≥ 0,5) absorbierend ausgekleidet werden.

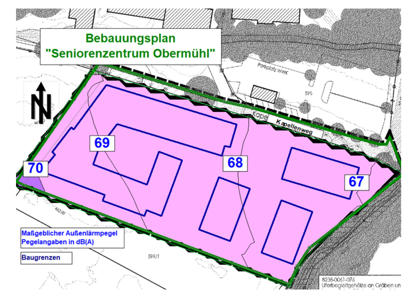
10. Baulicher Schallschutz

Bauschalldämm- Maße

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße R´w, ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Ausgabe 2018-01) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:
- R´w, ges = La - 30 dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc.)
- R´w, ges = La - 35 dB (Büroräume und ähnliche Räume)

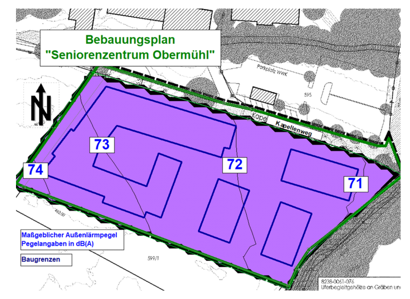
Hinweis La 1

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

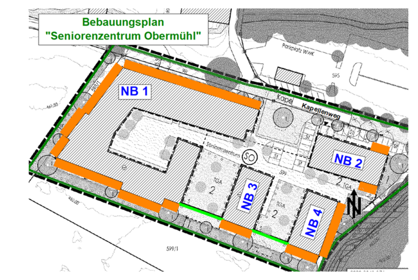


Hinweis La 2

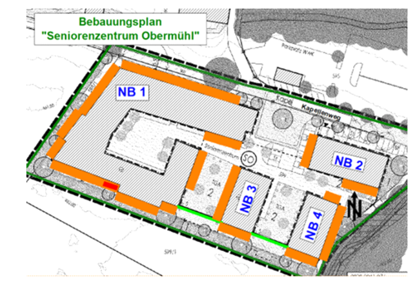
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



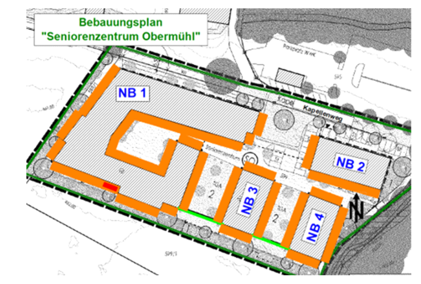
EG



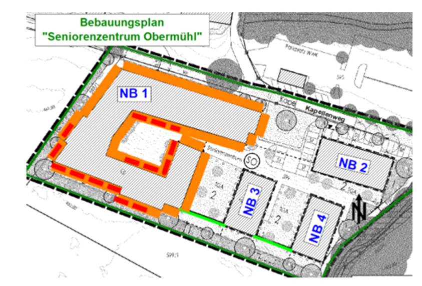
1.OG



2.OG



3.OG



Kennzeichnung von Geschoßseiten, an welchen zum Belüften notwendiger Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN4109 nicht zulässig sind. Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten

a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen erhält (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringender Gebäudeteil).

b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau vorgesehen wird (z.B. verglaste Loggien, Laubengänge, kalte Wintergärten etc.). Die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.

c. Dass vor dem zu öffnenden Fenster vorgesetzte Bauteile angeordnet werden (z.B. Prallscheiben, Schiebeläden, vorgehängte hinterlüftete Fassaden (VHF)).

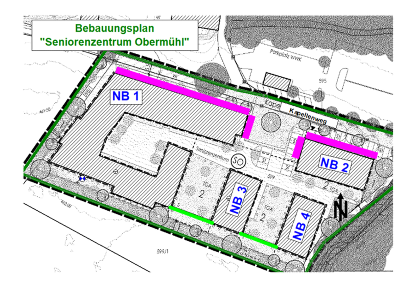
d. Dass der Einbau von Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei teilgeöffneten Fenster gewählt wird (Hamburger Fenster).

e. Dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m2) nicht überschreiten.

Zur Belüftung notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind an allen Fassaden ausschließlich mit vorgenannten Maßnahmen zulässig.

Kennzeichnung von Gebäudeseiten, an denen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, generell unzulässig sind.
Nebenräume wie Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume, Treppenhäuser oder gleichwertig dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Kennzeichnung von Gebäudeseiten an welchen öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen unzulässig sind. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.



Hinweis
Bericht 2279-2022

Die schalltechnische Untersuchung Bericht 2279-2022 vom 04.03.2022/ der Hentschel Consult Ing.-GmbH ist Grundlage des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

11. Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Abstandsflächen gem. BayBO (2021) in Abweichung von der kommunalen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling vom 27.01.2021.

abweichende Abstandsfläche Gebäude 1

Zwischen 2 gegenüberliegenden Gebäudeteilen an Gebäude 1 ist eine Überschneidung der Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zulässig ist, solange ein Mindestabstand zwischen Gebäudefassaden mit Belichtungs- und Belüftungselementen von Aufenthaltsräumen von 7,5 m eingehalten wird.

Grünordnung

Laubbäume 1./2. Ordnung

Anpflanzung von Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung an festgesetzten Baumstandorten
- Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden.
- Pflanzflächen/ Pflanzräume: Für jeden festgesetzten Straßenbaum und Bäumen in Stellplatzanlagen ist eine oberirdische Pflanzfläche von mind. 6 m² vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen

Bäume der I. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, nach Anforderung gem. Pflanzliste 1 und 2.
Bäume der II. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, nach Anforderung gem. Pflanzliste 1 und 2.

Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen für mehr als 10 Pkw sind mit mittelgroßen Bäumen gem. Pflanzliste 1 Laubbäume II. Wuchsordnung zu gliedern.
- Pflanzregel: 1 Baum nach maximal 5 Stellplätzen
- Mindestanforderung: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Pflanzflächen/ Pflanzräume: Für jeden Baum in Stellplatzanlagen ist eine oberirdische Pflanzfläche von mind. 6 m² vorzusehen und ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat herzustellen

Pflanzliste 1 Laubbäume an Straßen und Stellplätzen

Acer platanoides ´Cleveland´	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzliste 2 Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Sal-Weide
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Verwendung verschiedener Arten ist zulässig.

Gebietseingrünung 1

Begrünung des Ortsrandes/ des Wasserablaufes mit einer lockeren, freiwachsende, 2-3 reihigen Strauchbepflanzung aus heimischen Wildsträuchern gemäß Artenliste Sträucher, ergänzt durch festgesetzte Einzelbäume, sowie Entwicklung von Gras- und Krautfluren.
- Strauchpflanzungen:
  - Pflanzregel Sträucher: Pflanzung Sträucher in Gruppen mit 6-8 Stk/ Gruppe, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m
  - Pflanzdichte Sträucher: 1 Gruppe/100 m2 Pflanzfläche
  - Mindestanforderung Sträucher: Höhe 100-125 cm, aus autochthoner Anzucht, Landschaftssträucher
  - Artenliste Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- Einzelbäume gem. Pflanzliste 2:
  - Pflanzdichte Bäume: Anzahl gem. Planzeichnung
  - Baumstandorte: ortsgebunden gem. Plandarstellung. Der Pflanzstandort kann gegenüber der Planzeichnung bis max. 3 m verschoben werden.
- Gras- und Krautfluren:
  - Anlage einer bunten und artenreichen Sickermuldenbegrünung als Magerrasen auf Rohboden (ohne Humusauftrag) oder als Blumenwiese (mit lediglich 5 cm Humusauftrag). Die Fläche ist mit einer mageren autochthonen, für feuchtstandorte geeignete Wiesenmischung bzw. Wildpflanzenmischung einzusäen. Zusätzlich sind an geeigneten Stellen Habitat- Elemente wie Steine, Totholz oder sandige Stellen einzubringen.
  - Pflegemaßnahmen: 2 x/a mähen, 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni, 2. Schnitt nicht vor dem 01. September, Schnittgut aufnehmen und abfahren. Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmittel. Mechanische Bekämpfung von invasiven Neophyten (sich stark ausbreitenden fremdländischer Stauden wie Japanischer Flügelknöterich, Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute und Riesen-Bärenklau) vor der Blüte.

Pflanzflächen 2
(Hausgärten, Tiefgaragenbegrünung)

Anlage einer Wiesen- oder Rasenfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Gartenflächen und den unterbauten Freiflächen auf der festgesetzten Pflanzfläche 2.
- Pflanzregel:

Laubbäume: mind. 1 Laubbaum oder Obstbaum der II-III. Wuchsordnung pro voller 200 m2 Pflanzfläche, verschiedene Arten
  - Sträucher: 1 stk/10 m2 Pflanzfläche in Gruppen je 5-6 Sträucher, verschiedener Straucharten.
  - Obstbäume: Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuss
- Pflanzorte: Standorte im Garten frei wählbar.

Grünfläche 3
(Grünfläche im Nahbereich zu Biotopen)

Erhalt des bachbegleitenden Grünsaums durch Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bodenflora und der bestehenden Gehölze, Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigt ten Gehölzen

Vegetationsschicht auf Tiefgargen

Die Vegetationsschicht über Tiefgaragen muss mind. 40 cm hoch sein.

Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 10° Dachneigung zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Empfohlen wird eine Extensivbegrünung mit Sedum- Sprossen.
- Pflanzregel: mindestens 80% der Dachfläche
- Mindestanforderungen: Die Dachbegrünung ist in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand) und bei Tiefgaragen-Überdeckungen von 40 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen.
- Alternative: Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegen stehen, ist ausnahmsweise eine Wandbegrünung im Umfang von 50% der Dachbegrünung in Verbindung mit einer zusätzlichen Baumpflanzung von 1 Baum pro 100 m2 zu begrünender Dachfläche zulässig.

Wandbegrünung Nebengebäude/ Schallschutzwände

Wandflächen von Nebengebäuden an Grundstücksgrenzen sowie Schallschutzwände sind mit standörtlich angepassten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Kletterhilfen (z.B. Rankgitter oder Kletterseile aus Metall) sind zulässig.
- Pflanzregel: mind. 70% der Wandfläche
- Artenliste:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Partenocissus tricuspidata	Wilder Wein`Veitchii`
Parthenocissus vitacea	Gewöhnliche Jungfernrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Hecken

Hecken sind aus Heckenpflanzen gem. Artenliste Heckenpflanzen oder aus heimischen Wildsträuchern herzustellen.
- Pflanzregel: 1,5 stk/m, Schnitthöhe: max. 1,8 m;
- Artenliste Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feld- Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum ovalivolium	Ovalblättriger Liguster

Immergrüne Nadelgehölze Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) sind unzulässig.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege

oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Wege und Plätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind durch Neupflanzungen in den festgesetzten Güteanforderungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Beleuchtungsanlagen im Freien

Beleuchtungsanlagen im Freien sind so zu gestalten, dass die negativen Auswirkungen der Lichtemissionen minimiert werden. Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
- Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur bis 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten.
- ausschließliche Verwendung von UV- armen Leuchtmitteln, die eine geringe Lockwirkung auf Tiere haben.
- Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten.
- 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 anzubringen und mit Bewegungsmeldern auszustatten.
- begrenzte und angepasste Beleuchtungszeiten der Außenbeleuchtungen.

Im Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der Beleuchtungsvorschriften nachzuweisen.

Nachweis Grünordnung

Im Baugenehmigungsverfahrens/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschriften in den Plänen oder über ergänzende Unterlagen nachzuweisen.

Hinweis
Baumschutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" in der aktuellen Fassung (derzeit 2014) zu beachten. Dies gilt besonders für den Erhalt des Gehölzes an der östlichen Grenze entlang des Baches.

Hinweis
Reptilienschutzmaßnahmen

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist zu vermeiden, dass Reptilien in die Baustelle einwandern und dort zu Schaden kommen. Gegebenenfalls ist hierfür ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Hinweis
Kleintierschutzmaßnahmen

An den Gebäuden sind ungesicherte Schächte und somit Fallen für Tiere (alle Vertiefungen mit glatten, steilen Wänden) zu vermeiden bzw. mit geeigneten Aufstiegshilfen zu versehen.

Hinweis
Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Hinweis
Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BNatschG § 39, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Eine Ausnahme gilt für Höhlenbäume. Die Fällung von Höhlenbäumen ist außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten der Fledermäuse in den Monaten September/Oktober durchzuführen. Höhlenbäume dürfen nur nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Rosenheim gefällt werden.
Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen. Dies gilt auch bei für Rückschnitte im Zuge von Baumpflegemaßnahmen.

Ersatzmaßnahmen bei Rodungen

Der Verlust von Baumhöhlen ist durch Anbringung von Vogelnistkästen sowie durch Anbringung von Fledermauskästen mit dem Faktor 1:3 auszugleichen

Hinweis
Pflanzabstände Bäume/ Sträucher (h > 2m)

Ggf. mind. 4 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.
mind. 2 m von Stammmitte zu Grundstücksgrenzen
mind. 2,5 m von Stammmitte zu bestehenden Telekommunikationslinien. Wenn dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind Schutzmaßnahmen auf Kosten des Veranlassers zu ergreifen.

Hinweis
Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m)

Ggf. mind. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Hinweis
Lichtraumprofil Gehölze

4,5 m über angrenzenden Fahrbahnen
2,5 m über angrenzenden Geh- und Radwegen

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur geneigte Dächer mit Vordächern zulässig.
Dachneigung: 10° bis 20°
Bei Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen, Dächer ohne Vordach und begrünte Flachdächer zulässig.
Flachdächer bei Tiefgaragen sind zu begrünen.

Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchhäuser, Negativgauben sind unzulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90% der jeweiligen Dachfläche.
Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig in die Dachfläche bzw. bis max. 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie müssen von Traufe, Ortgang und First rückversetzt sein.

Großflächenverglasungen

Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen so zu gestalten oder zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben:
- Verwendung halbtransparenter Glasflächen,
- Verwendung von Glas mit hochwirksamer (flächiger) Markierung, Ornamentglas,
- Vermeidung durchsichtiger Eckbereiche (z.B. durch Rollo, Vorhang, Dekor, Schiebeelemente),
- 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).

Werbeanlagen

Gebäudegebundene Werbeanlagen und freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Ansichtsgröße von 4,5 m2 und jeweils nur 2* pro Gesamtanlage zulässig.
Zusätzlich zulässig sind Anlagen, soweit sie dem Art. 57 BayBO entsprechen.

Einfriedungen- Hecken, Zäune

Einfriedungen sind in Form von Hecken oder offenen Zäunen herzustellen.
Hecken sind nur bis zu einer Schnitthöhe von 2,0 m zulässig, Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,1 m, nur sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm auszubilden.
Unzulässig sind:
Gabionenmauern, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Geländeauffüllungen

nur bis maximal 75 cm gegenüber der natürlichen Geländehöhe zulässig.

Abgrabungen

Abgrabungen sind außerhalb von zulässigen Lichtgräben gem. Maß der baulichen Nutzung und außerhalb von Sickermulden nur bis maximal 25 cm gegenüber der natürlichen Geländehöhe zulässig. Für zulässige Lichtgräben gem. Maß der baulichen Nutzung sind Abgrabungen bis 4,0 m Tiefe und für Sickermulden Abgrabungen bis 1,5 m zulässig.

Hinweise

599 — bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

geplante Gebäude mit Dach und Gebäudenummer, z.B. 1

geplante Nebengebäude

geplante, nicht öffentliche Wertstoffsammelstelle

geplante Wendefläche nach RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit Freihaltebereich 1 m

geplante Stellplätze

geplante, befestigte Außenanlagen, beispielhaft

geplante sonstige Pflanz- und Grünflächen, beispielhaft

bestehende Gehölze, aufgemessene Gehölze (Baumkronen)

zu pflanzende Gehölze gem. Grünordnung, beispielhaft

aufgemessener Krautsaum

zu rodendes Gehölz

geplante externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Obermühl"

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über Normalnull (NN) in Metern, z.B. 462,00 m ü. NN

bestehende Fließgewässer

Hochwassergefahrenfläche HQ 100

Hochwassergefahrenfläche HQextrem

8238-0061-076 Uferbegleitgehölze an Gräben und begradigten Bächen im Bereich zwischen Auer Weidmoos, Brannenburg und Raubling — Biotop mit Kennzeichnung gem. Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, z.B. 8238-0061- 076 „Uferbegleitgehölze an Gräben und begradigten Bächen im Bereich zwischen Auer Weidmoos, Brannenburg und Raubling"

- 70 - 5 - 70 - — Sichtfeld nach RASt06 (Anfahrsicht 70/5 m)

bestehende gemeindliche Wasserleitung

bestehende Abwasser-Druckleitung

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die städtischen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten.

Oberflächenwasser/ Überflutungen

Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern. Auf die Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhenlage wird verwiesen. Es wird empfohlen eine um Starkregenschäden erweiterte Elementarversicherung abzuschließen.

Oberflächenwasser/ Nachbarschutz

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Grundwasser

Gem. Bodengutachtachten IB Ohin AZ 21-12-01 vom 13.12.2021 werden mittlere höchste Grundwasserstände MHW mit 460,80 m ü. NN angeben.
Es wird empfohlen, Kellerbauwerke und Tiefgaragen in einer wasserundurchlässigen Bauweise zu errichten. Gebäude sind überflutungs- und auftriebssicher zu erstellen. Aufgrund des Einzugsgebietes des Wassers aus moor- und Torfflächen wird das Grundwasser als schwach betonangreifend Klasse XA1 eingeschätzt.

Wasserhaltung

Werden für Baumaßnahmen Wasserhaltungen/ Grundwasserabsenkungen notwendig, sind diese mit entsprechendem Vorlauf beim Landratsamt Rosenheim abt. Wasserrecht zu beantragen.

Böden

Gem. Baugrundgutachten des IB Ohin AZ 21-12-01 vom 13.12.2021 werden Böden mit den Merkmalen Auenablagerungen, Kies, Sand und Beckenablagerungen erwartet.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde LRA Rosenheim unverzüglich bekannt zu geben.

Bauen im Nahbereich zu Großbäumen/ Baumwurfzone

Es wird empfohlen Gebäude mit einem Abstand unter 30 m zu bestehenden Großbäumen, mit einer verstärkten Dachstuhlkonstruktion auszuführen.

Schutzabstände

Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Wohngebäuden bzw. Teilen von Wohngebäuden (Terrassen/ Balkone) sind Mindestabstände einzuhalten. Diese sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Auf das „Gelbe Heft 63" des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie auf die Geruchsimmissionsrichtlinie- GIRL 2008 wird verwiesen.

Landwirtschaftstypische Emissionen/ Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht vernässen bzw. beeinträchtigen.

Genehmigungserfordernis von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung

Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen, die näher als 60 m zu Gewässern 3. Ordnung liegen, bedürfen einer Genehmigung nach Art. 20 (2) BayWG. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.
Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 (3) WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigungserfordernis nach diesem Artikel.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 09.02.2021). Gehölze wurden den Luftbildern (BayernAtlas) entnommen und sind ggf. nicht lagegenau.

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Nordpfeil

Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. §2(1) BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB)	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	vom bis
öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom bis
erneute, beschränkte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4a(3) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am

Raubling, den ………………………………………..

(Siegel)

………………………………………………………….
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

ausgefertigt am

Raubling, den ………………………………………..

(Siegel)

………………………………………………………….
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung am

Raubling, den ………………………………………..

(Siegel)

………………………………………………………….
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Raubling auf. Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Raubling

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Obermühl"
vorhabenbezogen

Bereich Fl. Nrn. 599, 598/1 Teil, 601/ Teil Gem. Raubling

Entwurf

vom 15.03.2022
in der Fassung vom 25.04.2023

Maßstab 1:1000
1,15 m2
F&F

Gebäudevorentwurf:

W3 Architekten
Schweiker, Breitung, Frey
Küpferlingstr. 14
83022 Rosenheim

Bauleitplanung:

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Landschaftsplanung/ Grünordnung:

Umwelt und Planung
Schwarzmann, Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr. 48
83022 Rosenheim