



- 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**
- 1. 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.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**  
2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.  
2.2 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.  
2.3 Technische Aufbauten auf dem Dach dürfen die festgesetzte seitliche Wandhöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.
- 3. Baugestaltung**  
3.1 Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.  
3.2 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.  
3.3 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.  
3.4 Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.  
3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
- 4. Stellplätze, Nebenanlagen**  
4.1 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.  
4.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
4.3 Offene Freilager sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
4.4 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.
- 5. Grünordnung**  
5.1 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.  
5.2 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  
5.3 Die im Planteil festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeingrünung - 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.  
5.4 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.  
5.5 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.
- 6. Immissionsschutz**  
6.1 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.
- 6.2 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.
- 7. Zufahrten**  
Unmittelbare Zufahrten und Zugänge aus dem Geltungsbereich zur Staatsstraße sind unzulässig.

**Verfahrensvermerke**

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

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

Ausgefertigt

Raubling, den .....  
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... 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 .....  
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "REDENFELDEN - INDUSTRIEGEBIET"

GEMEINDE RAUBLING  
LANDKREIS ROSENHEIM

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 Stadtcd\Pharmazell\Planung\BP Pharmazell.dwg

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

TRAUNSTEIN, DEN 26.03.2024

NORD