



Gemeinde Raubling

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach"

als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 30.10.2020*

Satzung vom2021

in der Fassung vom2021

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

RAUBLING

Rathausstraße 31 83064 Raubling
t. 08031 8705 0 f. 08035 / 17 29
e. info@raubling.de

Projektnummer: 1078

Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A3 und A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der
Gemeinde eingesehen werden kann.

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" als Satzung vom

A) Planzeichnung

10m 20m 30m 40m 50m

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzungen

§ 1 Allgemeines

- (1)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- (2)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- (3)  Bemaßung in Metern

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) **GE₁** Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
- (2) Die nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.
- (3) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 2.000 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 2.000 m²) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach §5 (1)
- (2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf in GE₁ bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,82, in GE₂ bis zu einer GRZ von 0,67 (inkl. 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)  OK_{WH 469,0} Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 469,0 m ü. NHN im DHHN2016).
Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Wandhöhe Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
- (2)  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen

- (1)  Baugrenze
- (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. Ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 20 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen nach §7 (2) zulässig.
- (2)  Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen, Carports und Nebenanlagen
- (3) Die Dächer von Nebenanlagen, mit einer Dachfläche über 20 m², müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.

- (4) 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).
- (5)  Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Brücken
- Abweichend von § 7 (1) sind innerhalb dieser Flächen Brücken zulässig. Brücken über die Wasserfläche nach § 16 sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 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 15° bis 40° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
- Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachgauben und Quergiebeln müssen mindestens um ihre Höhe über der realisierten Dachhaut von der Außenkante des Daches bzw. der Attika zurücktreten. Sie dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Solaranlagen.
- (3) Flachdächer mit einer Dachfläche über 80 m² sind als Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 8 cm auszuführen.
- (4) 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 Ortgang einhalten.
- (2) Abweichend von § 9 (1) sind bei Flachdächern, mit einer ausgebildeten Attika, auch Solaranlagen mit aufgeständerten Einzelpanelen 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)  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- (2)  Straßenbegrenzungslinie

§ 11 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig. Mauern sind unzulässig. 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 Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiete grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,5 m zum bestehenden Gelände, zulässig.
- (2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 13 Grünordnung

- (1)  Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks. Innerhalb dieser Flächen sind keine Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstige versiegelte Flächen zulässig. Sie sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.
- (2)  Einzelbaum zu pflanzen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von über 15,0 m mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
- (3)  Bäume zu erhalten
- (4) Je angefangenen 275 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Bäume nach § 13 (2) und (3) können darauf angerechnet werden.
- (5) Die Bäume nach § 13 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben aus § 13 (2), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
- (6)  Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
In diesem Bereich ist der bestehende Ufersaum zu erhalten und im Hinblick auf seine ökologische Qualität weiterzuentwickeln. Die in diesem Bereich befindlichen Sträucher sind vollumfänglich zu erhalten. Die Wiesenflächen sind zu artenreichen extensiven Wiesen zu entwickeln und mittels maximal zweischürriger Mahd (1. Mahd nicht vor Juni) zu pflegen. Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 14 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 laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u. ä. sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen oberhalb der tatsächlich realisierten Oberkanten der Wandhöhen im Sinne des §4 (1) sind nicht zulässig.

§ 15 Baulicher Lärmschutz

- (1)  Entlang des Planzeichens sind Lärmschutzwände zulässig. Sie dürfen die nach § 4 (1) zulässigen Höhen nicht überschreiten.
- (2) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG I 7 501/2) zu beachten.

- (3) Der Betrieb des Müllbauhofes innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben und Erschließungsplans nach §1 (2) ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallmittierende Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.
- (4) Der Beurteilungspegel, der von den innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nach §1 (2) ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten werktags in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Immissionsort*		Stockw.	Fl.Nr.	Nutzung	IRW	Tag	Nacht
IO 1	Am Ammer 11, 13	III + D	1192	WA		53	34
IO 2	Am Ammer 17, 17 a	II + D	1192	WA		52	34
IO 3	Bauhofstraße 2, Hausmeisterwohnung Wertstoffhof	II	904	MI		54	39
IO 4	Bauhofstraße 8	II	900/2	GE		59	44
	BüroFa. Kraus	II	900/2				
IO 5	Bauhofstraße 8	II	900/1	GE		59	44
	Büro OG	II					
IO 6	Bauhofstraße 14	II	1199/1	MI		54	44
IO 7	Am Ammer 14	III	1036/24	WA		49	34
IO 8	Am Ammer 12	II	1036/8	WA		49	34
IO 9	Kapellenweg 36, AMOENA Medizin-Orthopädie GmbH	II	1195, 1035/5, 1034	GE		59	44

- (5) Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 40 dB(A) Tag / Nacht, für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht und für ein Gewerbegebiet von 65 / 50 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- (6) Die Arbeitszeit inkl. des Betriebsverkehrs wird auf den Tagzeitraum von 06:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Außerhalb ist ein Betrieb auf dem Gelände nicht zulässig.
- (7) Vor 06:00 Uhr ist ausschließlich die Anfahrt der Mitarbeiter mit Pkw zum Betriebsgelände zulässig.
- (8) Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände ist eben auszuführen (Asphalt oder glw.).
- (9) Die Außenbauteile der Neubauten müssen im eingebauten Zustand mindestens folgende Schalldämmung erreichen.
- Garagengebäude und Lagerhalle:
 Fassade und Dach inkl. Fenster: $R_w \geq 25 \text{ dB}$
 Tore: $R_w \geq 15 \text{ dB}$
- Werkstatt, Spenglerei, Waschhalle:
 Fassade und Dach: $R_w \geq 40 \text{ dB}$
 Fenster: $R_w \geq 25 \text{ dB}$
 Tore: $R_w \geq 15 \text{ dB}$
- (10) Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) sowie Zu- und Abluftanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680 zu beachten.
- (11) Die Fenster, Türen und Tore der Hallen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft bei lärmintensiven Tätigkeiten geschlossen zu halten.

§ 16 Wasserflächen



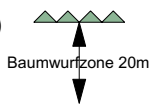
Wasserflächen

§ 17 Artenschutz

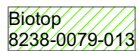
- (1)  Die mit diesem Planzeichen markierten Bäume dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. Oktober eines jeden Jahres gefällt werden. Die Rodung ist vorab mit der UNB des LRA Rosenheim abzustimmen.
- (2) Alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor Beschädigungen zu schützen.
- (3) Vor Abbruch von Gebäuden sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
 - schonende, händische Entfernung aller Holz- und Fassadenelemente an den Außenfassade
 - schonende, händische Entfernung aller Regenrinnen, Windbretter und Fensterläden etc.
 - Kontrolle der Dachböden (durch Biologen bzw. ökologische Baubegleitung) und anschließender Verschluss der Einflugöffnungen (z.B. Lüftungsöffnungen) im Dachbereich z.B. durch Bretter
 - Ausschämen bzw. Verschluss der bisher nicht vergitterten Dachzwischenräume
 - Kontrolle und Begleitung der Maßnahme durch ökologische Baubegleitung
- (4) Ein Abbruch von Gebäude ist erst nach Durchführung der Maßnahmen nach §17 (3) zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 15. Februar eines jeden Jahres abgebrochen werden.
Abweichend ist auch ein Abbruchbeginn nach dem 15. Februar möglich. Dann ist das Gebäude zwingend erneut auf ein Vorkommen von Vögeln mittels einer zweimaligen Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung nötig.
- (5) Die Baustellenbeleuchtung ist mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
- (6) Die Außenbeleuchtung muss folgenden Anforderungen entsprechen:
 - Es sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind nicht zulässig.
 - Beleuchtungseinrichtungen sind soweit möglich mit Bewegungsmeldern auszustatten.
 - Es dürfen ausschließlich UV-arme Leuchtmittel verwendet werden (z.B. LED-Leuchten oder Natriumdampflampen). Diese müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllen: Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin).
- (7) Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelschlagsicher sein. Dies kann erreicht werden durch:
 - halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben.
 - Glasflächen müssen entspiegelt sein und dürfen maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen
 - transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind zu vermeiden
- (8) Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) an den beiden nördlichsten Bestandsgebäuden in GE₂ (Containeranlage) jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres sind 24 Nistkästen für die Zielart Star im Geltungsbereich an Bäumen und südlich angrenzenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind nicht zu reinigen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Nistkästen müssen folgende Anforderungen erfüllen: Nistkästen oder Niststeine an Wänden, unter dem Dach oder an Bäumen, oder langen Stangen (Ab 4 m Höhe sind Kästen auch an der Fassade zulässig.); Kasten mit weitem Dachüberstand zum Schutz; Einflugloch D = 45 mm; Kästen min. 15x15x30 cm, keine Stange vor dem Eingang; mehrere Nistplätze an einem Gebäude anbieten, Anbringen in einer Mindesthöhe von 4 m; Anbringen auf der Ost-, Nordost- oder Südseite von Gebäuden.

- (9) Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) im südlichsten Bauraum in GE₁, jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres 15 Nistkästen für die Zielart Haussperling anzubringen. Es ist keine Reinigung der Kästen durchzuführen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Kästen sind unter einem Dachüberstand oder Balkon in einer Mindesthöhe von 3,0 m anzubringen. Sie müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten: Einflugloch D = 32-35 mm bzw. 35 mm breiter Einflugschlitz (idealerweise als verdeckter Schlitz) (bei Dachtraufkästen Einflugloch 3x3 bis 3x6cm), Brutplatzgröße 20 x 20 x 20 cm. Es sind mehrere Nistplätze an einem Gebäude anzubieten. Die Kästen sind auf Ost-, Nordost- oder Südseiten von Gebäuden, idealerweise in unmittelbarem Zusammenhang mit Gehölzen, dichten Hecken oder Fassadenbegrünung anzubringen.
- (10) Bei den Nistkästen nach §17 (7) und (8) sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
- Lage und genaue Ausführungen der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
 - direkt unter, über oder neben den Kästen sind keine Beleuchtungseinrichtungen oder Lautsprecher zulässig.
 - unterhalb der jeweiligen Nistkästen ist an den Gebäuden ein Bereich von min. 10 m² frei zu halten.
 - die Lagerung von Material, Maschinen, Fahrzeugen sowie Stellplätze sind unter den Nistkästen und in einem Bereich 10 m² um diese nicht zulässig.

§ 17 Baumwurfgefährdeter Bereich

- (1)  Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (20 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.

C) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme



kartierter Biotop (mit Nummer)

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1)  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
- (3)  Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (4)  Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 8,5 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (5)  Größe der Baugebiete als Hinweis
- (6)  Gebäude zur Disposition
- (7)  Bäume zur Disposition
- (8)  Höhenschichtlinien in 0,5 Metern
- (9)  Schnittlinie mit Bezeichnung
- (10)  Kartierte Biotop welche heute nichtmehr bestehen
- (11)  Bestehende Waldflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich (gemäß Luftbild)

2. Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige 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 grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht zu beantragen.
- (2) Alternativ zu (1) ist ein Einleitung des Niederschlagswassers in den Tännelbach möglich. Hier sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TREN OG einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden ist beim Landratsamt Rosenheim - Abteilung Wasserrecht eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem 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 einer bewegten Topographie oder Nutzungen die dies ausschließen (z.B. Garagen) 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. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

- (3) Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, 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) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

F) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2020 die Aufstellung c
vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach" im beschleunigten Verfahren
Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss,
Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlich
gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtu
der Öffentlichkeit erfolgte vom2020 bis einschließlich2020.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach" mit Begründung, in c
Fassung vom2020, wurde am2021 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Ab
BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden u
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2021.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2021 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom2020 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE obe
Tännelbach", in Fassung vom2021 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Raubling, den2021

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" wurde am2021 gemäß §10 Ab
BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus c
Gemeinde Raubling, Rathausstraße 31, 83064 Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über c
Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewies
worden.

Raubling, den2021

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister