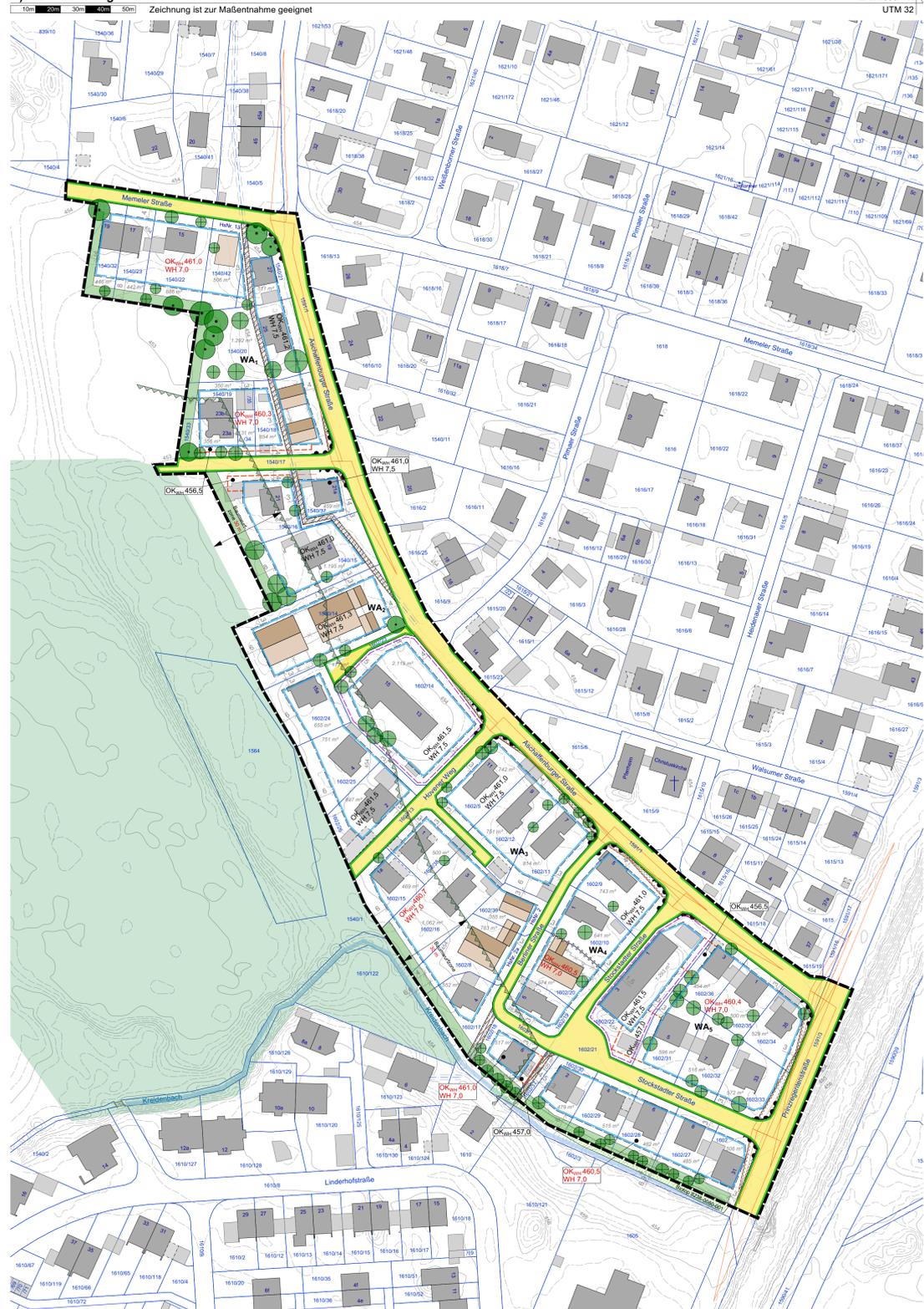


Präambel

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 "Redenfelden - West I Teil I" als Satzung.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I" verdrängt den bestehenden Bebauungsplan "Redenfelden-West" vollständig.

A) Planzeichnung



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bemaßung in Metern (z.B. 10 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- WA:** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) - Nr. 5 (Tankstellennutzungen) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von **0,30** zulässig.
- Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer maximalen GRZ von **0,35** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) überschritten werden.
- Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen GRZ von **0,45** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.
- Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch offene nicht überdeckte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen oder sonstige versiegelte/baulich genutzte Flächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen GRZ von **0,60** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1), (2) und (3)) überschritten werden.
- Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (4) hinausgehende weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- OK_{min} 461,0:** Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 461,0 m ü. NNH). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.
- WH 7,5:** Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 7,5 m) Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite.
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugrenze

§ 6 Bauweise

- Für das gesamte Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 25 m betragen.
- Abweichend von § 6 (1) sind in den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereichen Hausformen mit einer Länge von bis zu 38 m zulässig.

§ 7 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächenbefreiung durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

§ 8 Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen nach § 8 (1) und der Baugrenzen nach § 5 zulässig.
- Von den Regelungen nach § 8 (2) ausgenommen sind:
 - offene Stellplätze
 - offene, nicht überdeckte Sitzbereiche (Terrassen)
 - nicht überdeckte Fahrradstellplätze
 - Einfriedungen
 - Stützmauern
 - Zufahrten und Zuwegungen
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

- In den Flächen nach § 15 (2) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 9 Dächer

- Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
- Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
- Abweichend von § 9 (1) sind auch folgende Ausführungen der Dachflächen zulässig:
 - Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt min. 60 cm unter der tatsächlich realisierten OK_{WH} im Sinne des § 4 (1) des Hauptdaches liegt, können auch als Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden. Der First der Pultdächer muss dabei an die aufgehende Wand des Hauptgebäudes anschließen.
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen können auch als Pultdach oder als fach geneigtes Dach ausgeführt werden. Es sind Dachneigungen ab 5° zulässig.
 - Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer max. Wandhöhe von 3,0 m im Sinne von § 4 (2) können auch als Flachdach oder fach geneigtes Dach ausgeführt werden. Es sind Dachneigungen bis zu 5° zulässig.
- Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazitönen zulässig.
- Abweichend von § 9 (4) sind auch folgende Dachdeckungen zulässig:
 - Überdachungen nach § 9 (3) a) mit Blechdeckung, als Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 10 cm oder als Dachterrasse
 - Überdachungen von Wintergärten und Terrassen nach § 9 (3) b) als transparente Dächer oder mit Blechdeckung
 - Überdachungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 9 (3) c) auf min. 75% der Dachfläche als Gründach, mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 10 cm
- Grenztländige, aneinander gebaute Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) oder Nebengebäude (z.B. Garagen) sind profilig und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. (Gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen).
- Quergiebel müssen den folgenden Rahmenbedingungen genügen:
 - Der First des Quergiebels muss min. 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegen.
 - Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.
 - Hier ist der lichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Hauptdaches und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint.
 - Der Quergiebel darf max. 30 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler als die Neigung des Hauptdaches sein.
 - Je Gebäude sind maximal zwei Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig.
 - Eine Kombination von Gauen und Quergiebeln auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.
- Gauen sind auf bis zu 60% der Gebäudelänge mit einer maximalen Breite von 2,5 m je Gause und einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gauen und zum Örtgang zulässig. Auf Dachflächen mit Quergiebeln sind jedoch keine zusätzlichen Gauen zulässig.

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen nach § 9 (7) und (8), sind nicht zulässig.
- Abweichend von § 9 (9) sind Kamine, Entlüftungs- und Entrauchungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachüberstände werden hier bei der Ermittlung der Dachfläche nicht angesetzt.

§ 10 Solaranlagen

- Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßig, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Örtgang einhalten.
- Abweichend von § 10 (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 min. 0,5 m von der Außenkante der Attika zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach auszuführen.
- Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Gestaltung

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

§ 12 Erschließung

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizulassen sind (auf Grundlage der Sichtdreiecke). Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen mit Leitungsrecht Es ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Gemeinde dinglich zu sichern.
- Je angrenzenden 50 m Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1) ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 8,5 m zulässig.

§ 13 Einfriedungen

- Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von min. 10 cm zum Boden haben.
- Vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.
- Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind als Einfriedung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 60 cm zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie und zum höhennahen Angleich von Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
- Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
- Die Festsetzungen nach § 14 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und zur Errichtung eines Gartenteiches je Baugrundstück von max. 20 m². Hier gelten keine Beschränkungen gegenüber Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 15 Grünordnung

- Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- zu begrünende Flächen des Baugrundstücks Die Flächen sind mit min. 10 heimischen, standortgerechten Laubsträuchern je 100 m² zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einer Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Sie sind in freiem Wuchs zu belassen, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen und jegliche Art von Flächenversiegelungen sind in der Fläche nicht zulässig.
- Je angrenzenden 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen oder ein laubehaltender Baum zu erhalten. Es sind Laubbäume mit einer zu erwartenden Endkronshöhe von min. 10 m und der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume nach § 15 (4) und bestehende Bäume nach § 15 (5) dürfen angerechnet werden.
- Oberirdische, zusammenhängende Stellplätze sind nach max. 4 Stellplätzen durch einen Laubbäum entsprechend der Vorgaben aus § 15 (3) zu unterbrechen.
- Baum zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
- Bäume nach § 15 (3), (4) und (5) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind entfernt werden. Bei Entfall sind diese mit einer Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualität nach § 15 (3) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 16 Baumwurfgeländere Bereich

Innerhalb von baumwurfgeländerten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, geschützte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bestehende Baukörper mit Nebenanlage
- Höhenschichtlinien mit Abstand in 0,2 Metern
- Gebäude zur Disposition
- Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- Ca. Größe der Baugrundstücke
- Bestehender Baum oder größerer Strauch (Durchmesser nach Luftbild) - Erhalt empfohlen -
- Sichtdreiecke bei 50 km/h - Anfahrtsicht 3,0/5,0 m / Schenkellänge 50/70 m
- unterirdische Stromleitungen - Mittelspannung, Schutzzone 0,5 m beidseitig der Leitungssache
- Verrortter Bach bzw. Regenwasserkanal, Bestand, Schutzzone 1,0 m beidseitig Leitungssache
- Wasserfläche des Kredenbach außerhalb des Geltungsbereichs
- Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- Flachlandobjekt 8238-0080-001 "Ufergehölze am Kredenbach in Raubling" (Teilfläche 001, 28.09.1990). Darstellung entsprechend Kartierung; tatsächliche Lage abweichend.

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenliefen
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudefläche ist in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten.

4. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Verordnungsverordnung" (NWFFV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) über die belebte Bodzone zu versickern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist vor allem auf einen ausreichenden Abstand der Sickeranlagen zu diesen zu achten. In diesem Zusammenhang sind voraussichtlich vorrangig oberflächliche Mulden zu planen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubten Versickerung gemäß NWFFV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserreinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.
- So eine Versickerung nach (1) nicht möglich ist, kann auch in die vorhandenen kommunalen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TREGNW einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREGNG) einzuhalten. Soll von den TREGNW oder TREGNG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwasserabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verrohrung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse

- Wild abfließendes Oberflächenwasser Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Baugungen 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.
- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. hoch anstehenden Grundwassern sowie temporären Überschwemmungen kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
 - Gebäude sind, an der Stelle wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 50 cm über der Oberkante des umgebenden Geländes wasserdicht zu errichten (Unterkerllagen wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).
 - Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte o.ä., sind zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie Überflutungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

6. Hinweise zur Grünordnung

- Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.
- Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseranfangsfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- In den festgesetzten Flächen nach § 15 (2) ist der Einsatz von Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht zulässig.
- Die Baum- und Strauchpflanzungen nach § 15 (2) und (3) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.
- Entlang des Kredenbachs ist ein min. 5,0 m breiter Streifen (ab Ufer des Gewässers) entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG geschützt. Hier ist eine garten- und ackerbauliche Nutzung untersagt.

7. Hinweise zum Artenschutz

- Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Den Regelungen dieses Gesetzes ist Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwidergehandelt wird. Dies ist insbesondere bei Rodungs-, Abriss-, Sanierungs- sowie Umbauarbeiten zu beachten.
- Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

8. Hinweise zum Denkmalschutz

- Bodendenkmäler und archaische Bodeneinde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgefundenen Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorweg freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Hinweis zu Immissionen

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

10. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

D) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Redenfeld - West I Teil I" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 12.09.2023 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 17.07.2023, bis einschließlich 12.09.2023 gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich

Mit Beschluss des Gemeinderats vom wurde der Bebauungsplan "Redenfeld - West I Teil I" in der Fassung vom als Satzung gem § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Raubling, den

(Siegel)

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Redenfeld - West I Teil I" wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Redenfeld - West I Teil I" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "Redenfeld - West I Teil I" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den 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 hingewiesen worden.

Raubling, den

(Siegel)

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Raubling

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil I"

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 19.09.2023

Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf mit Stand vom 17.07.2023 sind rot markiert.

Satzung vom

in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3 83112 Frazdorf

T. 08905 956870 F. 08905 956879

e. info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1318

Gemeinde:

RAUBLING

Bahnstraße 31 83064 Raubling

T. 08905 9705 0 F. 08905 1729

e. info@raubling.de