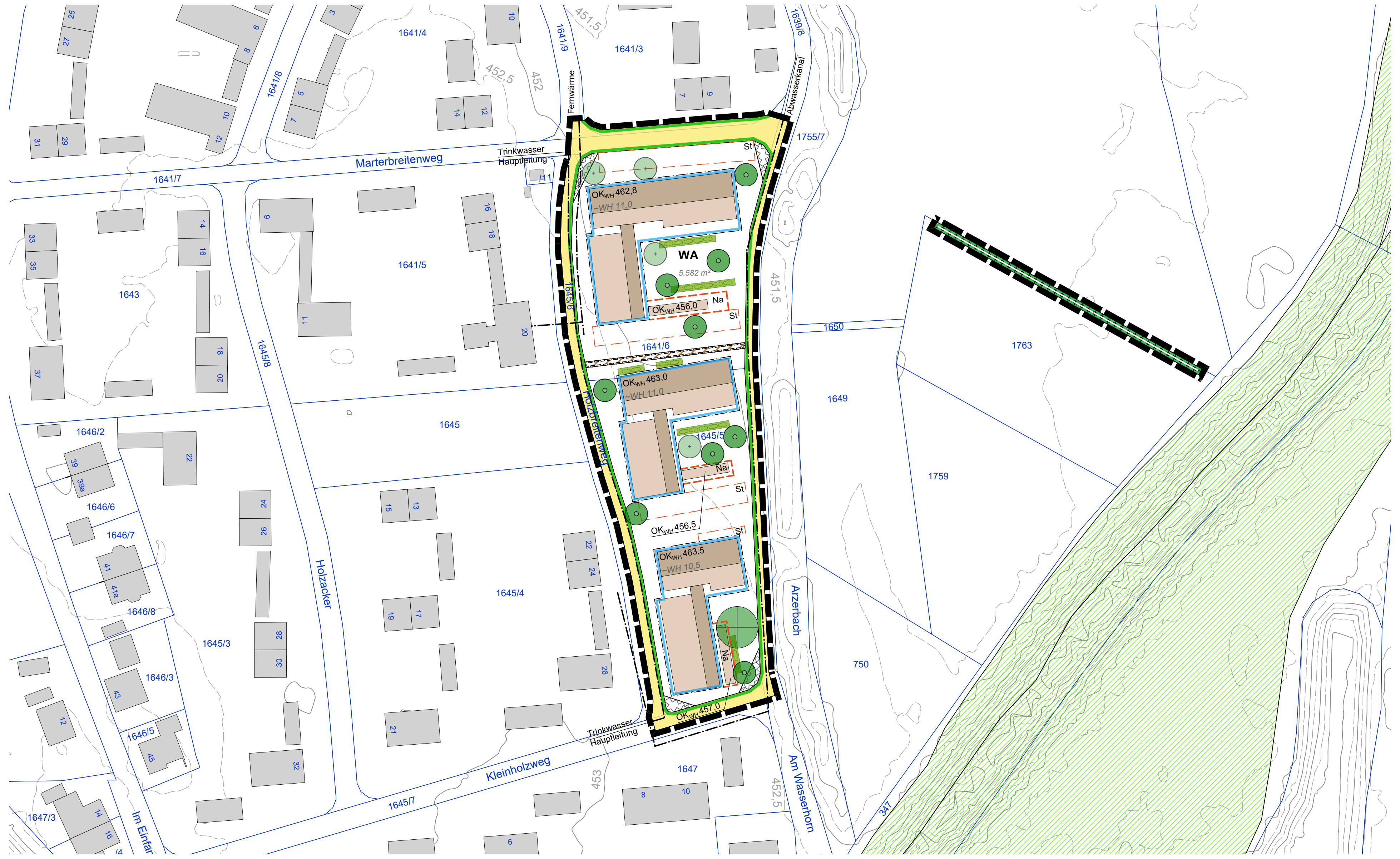
Präambel

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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Redenfelden – Siedlung".
Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs verdrängt dieser den Bebauungsplan "Raubling-Ost" und seine Änderungen vollständig.

A) Planzeichnung

M 1:1.000 N
System UTM32

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist bedingt zur Maßentnahme geeignet



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

(2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 4 (Gartenbaubetriebe)
- Nr. 5 (Tankstellen)
sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** zulässig.

(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen sowie Carports bis zu einer maximalen GRZ von **0,4** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2)) überschritten werden.

(3) Die nach § 3 (1) festgesetzte GRZ darf durch offene nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer maximalen GRZ von **0,65** (inkl. der Anlagen nach § 3 (1) und (2) überschritten werden.

(4) Eine über die Festsetzungen nach § 3 (1) - (3) hinausgehende weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

OK$_{WH}$ 462,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN 2016 (z.B. OK$_{WH}$ 462,0 m ü. NHN). 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 dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

§ 6 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans (Planzeichnung) ergeben. Innerhalb der Bauräume beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

§ 7 Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

(2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 10 m² sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen nach § 7 (1) und der Baugrenzen nach § 5 zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 zulässig.

(3) Von den Regelungen nach § 7 (2) ausgenommen sind:
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche
- offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze
- Flächen und bauliche Anlagen für Kinderspielplätze
- Sitzbänke
- Stützmauern
- Zufahrten und Zuwegungen

(4) St Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze

(5) Offene Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen nach § 7 (4) zulässig.

§ 8 Dächer

(1) Bei Dachflächen größer 10 m² sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

(2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des jeweiligen Hauptbaukörpers auszurichten.

(3) Abweichend von § 8 (1) sind folgende Dachausführungen zulässig:

a) Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen sind auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig, wenn diese maximal 10% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter dem realisierten obersten Bezugspunkt im Sinne des § 4 des Hauptdaches liegt. Bei Pultdächern muss der First direkt an den Hauptbaukörper anschließen.

b) Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer realisierten absoluten Oberkante der Wandhöhe von nicht mehr als 456,0 m ü. NHN sind auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei auf untergeordneten Gebäudeteilen jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten.

(4) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 10 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig.

(5) Abweichend von § 8 (4) sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° auch als Gründächer zulässig. Deren Ausführung hat mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm exklusive Drainschicht zu erfolgen.

§ 9 Solaranlagen

(1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut, integriert in die Fassade oder an Balkonen zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Die Solaranlagenfläche auf Dächern muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe und Ortgang einhalten.

(2) Abweichend von § 9 (1) sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- oder Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante, zurücktreten. Auch bei aufgeständerten Anlagen sind die Flachdachflächen als Gründach nach § 8 (5) auszuführen.

§ 10 Erschließung

(1) 🟨 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) 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 freizuhalten sind. Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m beginnt.

(4) ▨ Flächen mit einem Gehrecht
Es ist ein Gehrecht zugunsten der Gemeinde dinglich zu sichern.

§ 11 Einfriedungen

(1) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 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.

(3) Vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung von Stellplätzen oder Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.

(4) 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.

§ 12 Grünordnung

(1) Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 10 (1) sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

(2) ● Einzelbaum zu pflanzen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einer Endwuchshöhe von mindestens 10 m und den Mindestpflanzqualitäten nach § 12 (3) zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(3) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m und der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume nach § 12 (2) und bestehende Bäume dürfen angerechnet werden.

(4) Bäume nach § 12 (2) und (3) 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 § 12 (3) spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

§ 13 Artenschutz

(1) Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Artenschutz"
Innerhalb der Fläche ist eine zweireihige Feldhecke anzulegen. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher (mindestens 2,5 Pflanzen je laufenden Meter) mit der Mindestpflanzqualität Höhe 100 cm zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Die Sträucher sind aus folgenden Arten auszuwählen:
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weißdorn (*Crataegus* spec.),
Schlehe (*Prunus spinosa*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

(2) Hecke zu pflanzen
Es sind schnittverträgliche Sträucher der Arten Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit der Pflanzqualität Höhe 60-100 cm, 2-reihig (3,5 Pflanzen je laufenden Meter, Reihenabstand 0,5 m) zu pflanzen und bei Verlust zu ersetzen. Dabei ist auf mindestens zwei Drittel der Länge Liguster zu verwenden. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

(3) Die Außenbeleuchtung muss folgende Kriterien erfüllen:
- Geschlossene, nach unten gerichtete Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind unzulässig.
- Es sind nur UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.
- Beleuchtung des Bauvorhabens: Eine Beleuchtung in Richtung angrenzender Bereiche, insbesondere des östlich fließenden Baches (einschließlich Uferbewuchs) ist nicht zulässig. Abschirmungen zur Verringerung des Streulichts sind anzubringen.

(4) Der Verlust von Gebäudespalten ist je nach Dachkonstruktion durch eine der folgenden Maßnahmen auszugleichen:
- Verwendung von Windbrettern mit Abstandshalterbrett von 2,5 cm. Die Innenseiten beider Bretter sind nicht behandelt und sägerau auszuführen.
- Verwendung von Ortgangziegel
- Abdeckung der Attika durch Attikablech bei zulässigen Flachdächern

(5) Je Bauraum nach § 5 sind 6 Fledermausfassadenkästen und 4 Vogelnistkästen für Haussperlinge an den Fassaden anzubringen. Die Fledermausfassadenkästen sind in möglichst unterschiedliche Ausrichtung anzubringen. Die Vogelnistkästen sind im Abstand von je mindestens 1,0 m zueinander auf den Nord- oder Ostseiten der Bauräume in unmittelbarer Nähe (maximal 10 m) zu Bäumen oder Sträuchern anzubringen (Bauweise: Aufputz oder eingemauert, wenn kein Dachüberstand vorhanden).

§ 14 Stellplätze

Abweichend von der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Raubling ist je Wohnung ein Stellplatz herzustellen. Abweichend hiervon sind je Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze herzustellen.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

(1) 1645/5 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

(2) 2 Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen und Hausnummer

(3) ~WH 11,0 Im Rahmen der Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 11,0 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 bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

(4) 452 Höhenschichtlinien mit Abstand in 0,5 Metern

(5) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(6) ~5.582 m² Ca. Größe des Baugrundstücks

(7) Bestehender Baum (Kronendurchmesser nach Luftbild) - Erhalt empfohlen

(8) Vorgeschlagener Baumstandort

(9) Flachlandbiotope, Darstellung entsprechend Kartierung LfU Bayern

(10) —·—·- Verlauf unterirdischer Leitungen (Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme)

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 zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 BayBO einhalten. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

4. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

(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. Es ist eine Flächenversickerung über das Anlegen von Mulden vorgesehen.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. 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 und muss einen Abstand von mindestens 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sind zu beachten.

(2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TRENOG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TRENOG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

(3) Bei Einleitungen von anfallendem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) eigenverantwortlich zu prüfen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

(4) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen oder Verfüllungen, Zäune sowie die Lagerung von anderweitigen Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder Materialien die fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch ist die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
Der Leitfaden "Multifunktionale Versickerungsmulden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.

5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

(1) 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 Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. hoch anstehendem Grundwassern sowie temporären Überschwemmungen kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
- Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des umgebenden Geländes wasserdicht zu errichten (Unterkellerungen wasserdicht und auftriebssicher, 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 Überhöhungen gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche, so auszuführen, dass kein Wasser eindringen kann.

6. Hinweise zur Grünordnung

(1) Bei Baumpflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß den Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.

(2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

(3) Die Baumpflanzungen nach § 13 (2) und (3) sind spätestens in der, auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

7. Hinweise zum Artenschutz

(1) 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.

(2) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind sämtliche Rodungsarbeiten einschließlich der Entfernung von Gebäudebewuchs 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.

(3) Es ist lediglich eine bedarfsorientierte Teilnachtbeleuchtung zulässig; Außenbeleuchtung als Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden. Die Beleuchtungsstärke sollte nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehen. Weiter wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) in der aktuellen Fassung verwiesen. Eine Beleuchtung angrenzender Bereiche, insbesondere des Arzerbachs mit seiner Ufervegetation ist nicht zulässig. Hierzu sind ggf. Abschirmungen zur Verringerung des Streulichts anzubringen.

(4) Um Beeinträchtigungen durch Glasscheiben (Kollision) zu vermeiden (Verletzungs- oder Tötungsrisiko durch Vogelschlag), sind Fassaden entsprechend der Beschlüsse der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW) zu gestalten. Hinsichtlich der Ausbildung von Glasflächen wird auf den entsprechenden Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (LAG VSW 2021) sowie die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al. 2022) hingewiesen. Gemäß des Leitfadens "Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen" (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

(5) Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.

(6) Es sind folgende Vorgaben zum Gebäudeabriss zu beachten:

- 2 Nächte vor Gebäudeabriss ist das jeweilige Gebäude zu beleuchten, um das Einfliegen bzw. Ansiedeln von Fledermäusen zu vermeiden (Baustrahler an allen vier Gebäudeseiten direkt auf das Dach und die Fassade gerichtet; Aktivierung der Baustrahler 1,5 Stunden nach Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenaufgang)
- Begleitung des Gebäudeabrisses durch einen Fachbiologen
- Kontrolle der Dachräume
- Kontrolle und Entfernung aller Fensterläden vor Gebäudeabriss durch einen Fachbiologen innerhalb des Abrisszeitraums
- Gebäudeabriss im Zeitraum 01. September bis 31. Oktober nach Kontrolle der Gebäude auf Spätbruten von Sperlingen (ggf. Abwarten) oder Gebäudeabriss im Zeitraum 20. März bis 30. April (witterungsbedingt, in jedem Fall frostfrei) sowie Entfernung der ersten 4 Ziegelreihen und Altnester der Sperlinge im Winterhalbjahr bis spätestens 01. März

(7) Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind vor Baubeginn 10 Fledermausbretter und 10 Sperlingsnistkästen an den direkt benachbarten Gebäuden anzubringen.

(8) Zum Ausgleich des durch die Planung bedingten Verlusts von Bruthabitaten des Haussperlings ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (maximal 30 m Radius) ein Spatzenturm mit Nistplätzen auf einer Höhe von ca. 5–6 m zu errichten. Der Standort ist in der Nähe bestehender Gehölze zu wählen. Begleitend sind eine Liguster- und dornige Schnitthecke anzupflanzen sowie vorhandene Gehölze aus dem Plangebiet auf einer Fläche von mindestens 10 x 10 m zu verpflanzen. Ergänzend ist eine Blühfläche zur Nahrungsversorgung anzulegen. Eine Beleuchtung im unmittelbaren Umfeld des Spatzenturms ist zu vermeiden; der Turm ist durch ein Stammschutzgitter vor Vandalismus zu sichern. Die Maßnahme ist vor Beginn der Abriss- und Erdarbeiten umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

(9) Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baumschutzes nach DIN 18920 einzuhalten und der Schutzbereich mit einem ortsfest installierten Schutzzaun und/oder Wurzelschutzvorhang zu sichern. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenprojektionsfläche) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Dieser ist frei von baulichen Anlagen, zugehörigen Arbeitsräumen und Baustelleneinrichtungen zu halten. Es ist eine regelmäßige Bewässerung der Bäume sicherzustellen.

8. 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 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

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.

11. Hinweis zu Datengrundlagen

(1) Digitale Flurkarte (DFK), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim (ADBV), Stand: Dezember 2025; Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 32N. Die Lagegenauigkeit entspricht den amtlichen Vermessungsdaten. Die Flurstücksgrenzen sind aus der DFK übernommen und dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Unterlagen des ADBV.

(2) Digitales Geländemodell 5m (DGM5), Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV), München, Stand: Dezember 2025; Koordinatensystem: UTM 32; Höhenbezug: DHHN2016. Die Darstellungen der Höhenlinien dienen der Orientierung. Rechtsverbindlich sind die Datengrundlagen des LDBV.

12. Hinweis zu unterirdischen Leitungen

Trassen unterirdischer Versorgungs- und Abwasserleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Leitungs- und Wurzelschutzes nur bis zu einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitung (Aussendurchmesser), gepflanzt werden; bei Leitungen mit größeren Schutzzonen ist der Abstand entsprechend zu vergrößern. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Ausgabe ist zu beachten.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Raubling hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplans "Redenfelden – Siedlung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich .... die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich entsprechend zu äußern.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom .... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung (Anschrift: ....; Zimmer ....) zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden zudem über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... bis einschließlich .... beteiligt.

4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .... den Bebauungsplan "Redenfelden – Siedlung" in der Fassung vom .... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Raubling, den ....

   Siegel

   ....
   Franziska Pfaffenhuber, Erste Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

   Raubling, den ....

   Siegel

   ....
   Franziska Pfaffenhuber, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Redenfelden – Siedlung" wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Redenfelden – Siedlung" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan "Redenfelden – Siedlung" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Raubling, den ....

   Siegel

   ....
   Franziska Pfaffenhuber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan **"Redenfelden – Siedlung"**
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

ENTWURF *in der Fassung vom 06.08.2026*

Satzung vom 2026
in der Fassung vom 2026

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:
Raubling
Bahnhofstraße 31
83064 Raubling
t. 08035 8705 0
e. info@raubling.de

Projektnummer 1498