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
Praxisräume für Physio- u. Ergotherapie
Ver- und Entsorgungsräume
Verwaltungsräume
Funktionsräume – und anlagen
Personalwohnungen/ -räume
Schulungs- und Ausbildungsräume
Gastronomieräume mit Außenbereichen
Verkaufsräume für Grundversorgungsmittel
Terrassen und Balkone
sonstige, zugehörige Nebenräume
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 der ERLBAU Deggendorf GmbH vom 16.06.2025 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorhaben und Erschließungsplane (Anlagen BA 1.1- BA 1.09) bestehend aus:

BA 1.1	VEP LP	Lageplan	24.06.2025
BA 1.2	VEP UG	Untergeschoss	24.06.2025
BA 1.3	VEP EG	Erdgeschoss	24.06.2025
BA 1.4	VEP 1.OG	1. Obergeschoss	24.06.2025
BA 1.5	VEP 2.OG	2. Obergeschoss	24.06.2025
BA 1.6	VEP DG, ARL	Dachdraufsicht	24.06.2025
		Abstandsflächen	
BA 1.7	VEP FF	freiflächen	24.06.2025
BA 1.8	VEP SC	Schnitte	24.06.2025
BA 1.9	VEP AN	Ansichten	24.06.2025

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR — Grundfläche GR gem. Planeintrag in Quadratmetern als Höchstmaß, z.B. 2.650 m2
Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gem. §19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Wandhöhe — Wandhöhe gem. Planeintrag in Metern als Höchstmaß, z.B. 10,50 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertigem Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante des obersten Abschlusses der Dachhaut (OK Attika).

Höhenlage von Gebäuden — Höhenlage fertiger Fußboden im Erdgeschoss gem. Planeintrag in Metern über Normalnull (NN) als Höchstmaß, z.B. 462,95 NN.

03. Baugrenzen

Baugrenze für Hauptgebäude/ Hauptbaukörper

Baugrenze für Terrassen, Balkone, Außentreppen, Außenaufzüge, untergeordnete Bauteile

04. Garagen/ Stellplätze/Nebenanlagen

Garagen — geschlossene Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze — offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen 1 und 2.

Umgrenzung von Carports und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung

Carports (C) — offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Carports zulässig.

Nebenanlagen (N) — Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungen von Garagen und Nebenanlagen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Nebenanlagen zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nebenanlagen

untergeordnete Nebenanlagen — Untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen, Holzgen, Pavillons) können bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m2 auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden, nicht jedoch in festgesetzten privaten Grünflächen, in der Vorgartenzone zu Straßen bis 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie und in der Fläche von Schutzbeiäcken.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, sowie für temmeldeschichtige Anlagen und das Lage- und Gründebeschränkungen entsprechend Erfordernis zulässig.

Stellplatzanzahl BTW Plus — Für die Wohnform des "betreuten Wohnens Plus" ist je 12 Betten ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Stellplatzanzahl BTW 1 und BTW 2 — Für die Wohnform des "betreuten Wohnens " sind je Wohneinheit 0,2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

05. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern gem. Planeintrag, z.B. mit 5,0 m

Straßenbegrenzungslinie

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

F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

A/WI — Zweckbestimmung: Anlieger- und Wirtschaftsweg

06. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation

Niederschlagswasserbeseitigung — Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier:
Errichtung einer Retentionsmulde in Erdbauweise
Entwicklung einer Kraut- und Grasflur gem. gründlanerischer Festsetzung Gebietseingrünung 1

In Abstimmung mit dem WWA Rosenheim ist das Niederschlagswasser aus den privaten Dach-, Hof- und Stellplatzflächen über eine Muldenrigole (Sickerfeld) und eine unterirdische Retentionsrigole (Horizelle) rückzuhalten und gedrosselt über jeweils eine Erlaeitfleiten in den Schutzergraben einzuleiten. Die Rückhalteräume sind zum Schutz vor Starkregen und Sturzfluten auf einen 30-jährlichen Regen auszulegen.
Die Abflusskonzentration ist durch Retentionsgrändächer und wasserdurchlässige Stellplatzbeläge zu begrenzen.

Die Bagatellgrenzen der Niedenschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von unbelastetem Niedenschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG vom 30.01.2009) werden Überschritten. Für die beiden Einleitstellen ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG vom 01.08.2025) zu beantragen.

Die Anforderungen der DWA-Merkblätter M 153, A 102, A 117 und A 138-1 sind zu beachten.

07. Grünplanerische Festsetzungen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Maßnahmen

Pflanzliste Laubbäume 1 (Laubbäume an Straßen und Stellplätzen)

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.

Hochstamm (Stammmäße > 180 cm) und Mittelstamm: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuss
Pflanzarte: Standarte im Garten heir wählbar.

Hinweis:
Robuste, heimische Sorten werden empfohlen.
Von Süßkirschen, Gülten, Pflaumen und Aprikosen im freien Stand wird abgeraten.

Private Grünfläche 1 (Gebieseingrünung)
Begrünung des Ortsrandes der Rötter für Wasserabfauf mit einer lockeren, freiwachsenden, 2-3 reihigen Strauchbepflanzung aus heimischen Wildsträuchern gemäß Pflanzliste Pflanzliste Fläche. Das Mahdgut soll 2-3 Tage auf der Fläche verbleiben, damit Samen abfallen können und muss danach abgeräumt werden.

Zuordnung — Die Ausgleichsfläche/ Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Obermühl“ direkt zugeordnet.

09. Schallschutz Verkehrslärm

1 — Entlang der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Bereiche ist jeweils eine Lärmschutzanlage (z.B. eine Lärmschutzwand (Wandhöhe mind. 9,88 m, max. 10,00 m, Oberkante Schallschutzwand mind. 472,83 ü. NHN, max. 472,95 ü. NHN) über die einzelnen Geländeoberflächen gemäß Anlage 1 Lufthaldämmmaß DOR z 25 dB durchgehend und ohne Lücken zu errichten.

Im Plangebiet sind an allen Fassaden schutzbedürftige Räume (LS.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) zulässig, wenn im Baugenehmigungsoder Genehmigungsfreistellungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass die Außenbauteile ein gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß R'w,ges I.S.v. Zift. 7 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenpegel und der jeweiligen Raumart nach Zift. 7 der DIN 4109-1:2018-01 für die jeweilige Raumart ergibt. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen I.S.d. DIN 4109-1:2018-01 sind mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumlüftechnik“) auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme nach DIN 1946-6:2019-12 („Raumlüftechnik-Wohnungslüftungen, bestimmte Wohnraumlüftungen). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebewände etc.) zulässig.
An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenpegel/maßpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayFB ein hiachwels der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenhaltbauteine in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Betriebsräumen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche — Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) an Fassaden mit Immissionsbelastungen > 64 dB(A) am Tag, sind nur zulässig, wenn durch abschirmende Maßnahmen (z.B. Einhausung, Vorsprünge, öffenbare (verschiebbare) Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Hinweis
Schallschutztechnische Untersuchung/ maßgebliche Außenlärmpegel — Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 9130.1/2025-RV/ Ingenieurbüro Kottermair GmbH / 23.06.2025 die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

10. Schallschutz Gewerbelärm

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden dürfen keine Immissionen im Sinne der TA Lärm entstehen. Demnach sind keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Fenster mit Festverglasung zur Belichtung sind zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o. ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.

11. Sonstige Festsetzungen

Abstandsflächen — Grenze des Geltungsbereiches
Im Plangebiet gelten die Abstandsflächen gem. BayBO in Abweichung von der kommunalen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling vom 27.01.2021.

Gebäudeschutz Oberflächenwasser/ Starkregen — Gebäude und in das Gelände eingeschnittene Gebäudeteile sind bis 25 cm Über Geländе konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Oberflächenwasser/ Starkregen nicht eindringen kann (Keller wasserdicht und auftriebssicher sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge mit vorgelagerten Rinnen, Installationsdurchführungen, Geländeanpassung mit Gefälle vom Gebäude weg, etc.).

Großflächenverglasungen — Zum Schutz vor Vogelschlag und Glasbruch (Anlage 3 Ziff. 1.5 Abs. 2 und 3 der Verordnung zur Gestaltung von Gebäuden und Grünflächen vom 23.06.2021) werden Überschriften, für die bei Fenstern und Glasflächen > 5 m2 zu 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).

Örtliche Bauvorschriften

Dächer — nur begrünte Flachdächer (FD) zulässig.
Bei Eingangs- und Balkonüberdachungen, Wintergärten, Nebengebäuden und Carports sind auch Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung — Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig bis zu einem Flächenanteil von 90 % der jeweiligen Dachfläche.
Aufgeständerte Solarzellen und Sonnenkollektoren dürfen die Dachfläche mit ihrer Oberkante maximal 1,50 m übergreifen.
Die Anlagen müssen mind. um das Maß ihrer Höhe von den Dachaußenkanten rückversetzt sein.
Hinweis:
Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die nahegelegene BAB A93 ausgeschlossen wird.

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, sowell 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. 15 cm auszubilden.
Unzulässig sind:
Gabionenmauern, geschlossene Holz- und Blechwände, Wände aus Holz-Kunststoff-Verbundstoffen (WPC).

Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulösende Grundstücksgrenze

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

geplantes Gebäude mit Gebäudebezeichnung, z.B. BTW 1

geplantes Nebengebäude/ Balkone

geplante Wendefläche nach RAS1 06 für ein 3-achsiges Müllfahzeug mit Freihalteberaich 1 m

geplante Stellplätze, beispielhaft

geplante, befestigte Außenanlagen, beispielhaft

geplante, begrünte freiflächen (z.B. Hausgärten), beispielhaft

bestehende Gehölze, aufgemessene Gehölze (Baumkronen)

vorgeschlagene Gehölzstandorte

aufgemessener Kraufsaum

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

Anbauverbatzone 40 m/ Anbaubeschränkungzone 100 m zum Fahrbahnrand der BAB A93 gem. §9 FStrG

bestehende Fließgewässer

Hochwassergefahrenfläche HQ 100

Hochwassergefahrenfläche HQ extrem

Biotop mit Kennzeichnung gem. Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt; z.B. 8238-0061-006 „Weiher, überwiegend gefüllte an Gräben und begradigten Bächen im Bereich zwischen Auer Weidmoos, Brannenburg und Raubling“

Schnitt nach RASI06 (Anhahnicht 70/5 m)

Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die städtischen Schmutzwasserkanäle einzuleiten.

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. Badengutachtachten BI Ohlin AZ 21-12-01 vom 13.12.2021 wurden höchste Grundwasserstände MHW mil 460,80 m ü. NN angeben.
Es wird empfohlen, Kellerbauwerke und Tiefgaragen in einer wasserundurchlässigen Bauweise zu erlichten. Auftriebsund überflutungs- und auftiefesicher zu erstellen. Aufgrund des Eingebundeiens des Wasser- und Torflächen wird das Grundwasser als schwach betonangreifend Klasse XA1 eingeschätzt.

Wasserrechtliche Genehmigung Wasserhaltung — Werden für Baumaßnahmen Wasserhaltungen/ Grundwasserabsenkungen notwendig, sind diese mit entsprechendem Vorauf beim Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu beantragen.

Wasserrechtliche Genehmigung Niederschlagswasserbeseitigung — Aufgrund der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in in ein oberdiridisches Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu beantragen.

Wasserrechtliche Genehmigung von Anlagen an Gewässern 3. Ordnung — Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu erlichtende Anlagen, die nöher 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.

Böden — Gem. Baugrundgutachten des BI Ohlin AZ 21-12-01 vom 13.12.2021 werden Bodenaustausch- und Auffüllungen, 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/ Baumwurzone — Es wird empfohlen Gebäude mit einem Abstand unter 30 m zu bestehenden Großbäumen, mit einer verstärkten Dachaufhinkonstruktion auszuführen.

Schutzabläbde — 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 (ggf. auch an Sonn- und Feiertagen, sowie in den Nachtstunden) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Immissionen (Geräche, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das immissionsrechtlich Zulässige hinausgehen. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücknutzern (Mieter, Pächter) autzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
Anfallende Oberflächenwasser dürfen anliegende Felder nicht verndäsen bzw. beeinträchtigen.

Schallechnische Untersuchung — Die schallechnische Schalltechnische Untersuchung 9130.1/2025-RV/ Ingenieurbüro Kottermair Gmbit / 23.06.2025 ist Grundlage des Bebauungsplanes.

Schallschutznachweis — Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayFB (Bayerische Technische Baubestimmungen, Ausgabe Februar 2023) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel Überschritten sind.

Außenwohnbereiche — Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen), bei denen gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 10.1, Auftragsnummer 9130.1/2025-RV, vom 23.06.2025) eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) am Tag gemäß I.6. BImSchV für Mischgebiete festgestellt wurde, sind nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche oder planerische Maßnahmen eine wirksame Minderung der Lärmbeeinflussung erfolgt. Hierzu wurden entsprechende festsetzungen getroffen.

Quellennachweis — Die in den Festsetzungen In Bezug genommenen DIN-Normen, technischen Regelwerke und sonstigen privaten Normen können bei der Gemeinde Raubling zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden. Die betreffenden Dinvorschriften sine, sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, zuletzt erhalten am 21.05.2025). Gehäße wurden den Luftbildern (BayernAtlas) entnommen und grind gezeichnet, nicht lagegenau.
Infolge der Umstellung der digitalen Flurkarte vom Gauß- Krügen- Koordinatensystem auf das UTM- Koordinatensystem kann es zu Unstimmigkeiten zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen/ Gebäudebeständen/ Landschaftsbestände und den Plandarstellungen kommen. Für Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Bei grendstücksen Planungen wird empfohlen, den tatsächlichen Grenzverlauf und die Bestände durch ein Vermessungsbüro ermitteln zu lassen.

Nordpfeil

Maßstabsbalken mit Maßangaben in Metern

Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Pflanzeil — Gehäßpflanzungen sind in der Pflanzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen

Ersatzmaßnahmen — Abgestorbene oder stark geschädigte Gehäße sind durch Neupflanzungen in den festgesetzten Gülzeanforderungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

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

Beleuchtungsanlagen im Freien — Beleuchtungsanlagen im freien sind so zu gestalten, dass die negativen Auswirkungen der Lichtemissionen minimiert werden. Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
- Verwendung von Full-Cut-Off Leuchten, abgeschirmter (leuchtenfoje, Abstrahlwinkel < 70°, Blaufilter, Wellenlänge > 540 nm, Farbtemperatur bis max. 2,700 Kelvin, Lichtlenkung durch Reflektoren,
- ausschließliche Verwendung von UV- ärmen Leuchtmitteln, die eine geringe Lockwirkung auf Tiere haben,
- Installationen von Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten,
- Die Leuchten sind mit geschlossenen/ 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 oder Zeitschaltuhren auszustatten,
- begrenzte und angepasste Beleuchtungszeiten der Außenbeleuchtungen,
- Verzicht auf Bodenscheinbaustrahler und Skybeamer

Im Baugenehmigungsverfahren/ Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die Berücksichtigung der Beleuchtungsvorschriften nachzuweisen.

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.

Pflanzabstände Sträucher (h</= 2m) — Ggf. mind. 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.
mind. 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

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

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) IV.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 24.11.2020
Öffnzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB)	vom 19.04.2022 bis 20.05.2022
Öffnzeitliche Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	vom 19.04.2022 bis 20.05.2022
Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	vom 21.11.1.2022 bis 22.12.2022
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 21.11.1.2022 bis 22.12.2022
erneute, verkürzte und beschränkte Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §4a(3) BauGB	vom 30.05. 2023 bis 16.06.2023
erneute, verkürzte und beschränkte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4a(3) BauGB	vom 30.05. 2023 bis 16.06.2023
erneute Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(2) BauGB	vom 15.06.2025 bis 25.07.2025
erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	vom 15.06.2025 bis 25.07.2025
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB	am 30.09.2025

Raubling, den 01.10.2025 (Siegel)
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

ausgefertigt
Raubling, den 02.10.2025 (Siegel)
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

ortsübliche Bekanntmachung
Raubling, den 21.11.2025 (Siegel)
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplandarstellung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Raubling auf. Jedermann kann sie während der Dienststunden einsehen und über ihren 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, 599/1 Teil, 601/ Teil, 86 Gem. Raubling

Planfertigung

des Entwurfs vom 15.03.2022
in der Fassung vom 30.09.2025

Maßstab 1:1000
1,10 m2
F&F

Vorhaben und Erschließungsplan:

ERLBAU Deggendorf GmbH
Dipl. Ing. (FH) Tobias Miazga
Architekt
Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Bauleitplanung:

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

Grün- und Landschaftsplanung:

Umwelt und Planung
Dipl. Ing. (FH) Sabine Schwarzmann
Landschaftsarchitektin
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim