

GEMEINDE RAUBLING



Begründung zur Neuaufstellung des 77. Bebauungsplanes "Kirchdorf-Edelweißweg"

Teil I Begründung

Gemeinde Raubling

Stand 06.06.2017

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Teil I

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchdorf - Edelweißweg“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

3. Planungskonzept

3.1 Planungsziel

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.4 Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der
baulichen Anlage

3.5 Abstandsflächen

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
Garagen, Stellplätze und Carports

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen

3.8 Sichtdreiecke

3.9 Anbauverbotszone

3.10 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

5.1 Lärmschutz

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

6.1 Baukörper

6.2 Fassadengestaltung

6.3 Dachgestaltung

- 6.4 Einfriedungen
- 6.5 Werbeanlagen
- 6.6 Geländeverlauf auf privaten Grundstücken

7. Hinweise durch Text

- 7.1 Schutz des Oberbodens
- 7.2 Naturschutz
- 7.3 Behandlung von Niederschlagswasser
- 7.4 Pflanzabstände
- 7.5 Denkmalpflege
- 7.6 Immissionen
- 7.7 Straßenlärm
- 7.8 Gewerbelärm
- 7.9 Altlasten
- 7.10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 7.11 Bezugnahme DIN Vorschriften
- 7.12 Planungsgrundlagen

8. Flächenbilanz

9. Zusammenfassung

10. Verwendete Unterlagen

1. ANLASS DER PLANUNG

Im Gemeindegebiet besteht eine große Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch geeignete Ausweisungen diesen Bedarf abzudecken. Insbesondere soll dabei der Bestand bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten von örtlichen Handwerksbetrieben abgesichert werden. Nachdem in diesem Bereich bereits ein Handwerksbetrieb ansässig ist, bietet sich eine Erweiterung der Gewerbefläche an. Um dieses zu ermöglichen, wird eine Neuauflistung des Bebauungsplanes 'Kirchdorf-Edelweißweg' durchgeführt.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt am westlichen Ortsrand von Kirchdorf. Der Geltungsbereich schließt sich südlich an den bestehenden Friedhof an. Im Westen und Süden wird der Bereich durch die Staatsstraße 2363 bzw. durch die Gemeindestraße „Edelweißweg“ begrenzt. Östlich grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Nebengebäude an. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst den westlichen Teil der Flurnummer 32/1, Gemarkung Kirchdorf. Dieser Bereich wird in 2 Parzellen unterteilt. Die Parzelle Nummer 1 wurde bereits bebaut.

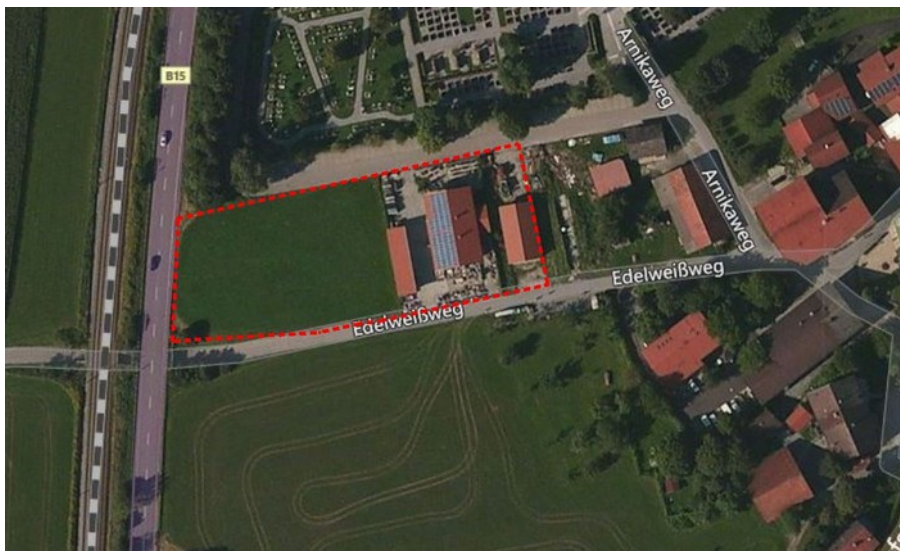


Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Kirchdorf Edelweißweg' (Abb. ohne Maßstab) Quelle: BING

2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesplanung - und Regionalplan

Die Ortschaft Kirchdorf bei Raubling gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt in der Region 18 Südostbayern als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist als Unterzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Diese Achse soll zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen.

An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.

Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.

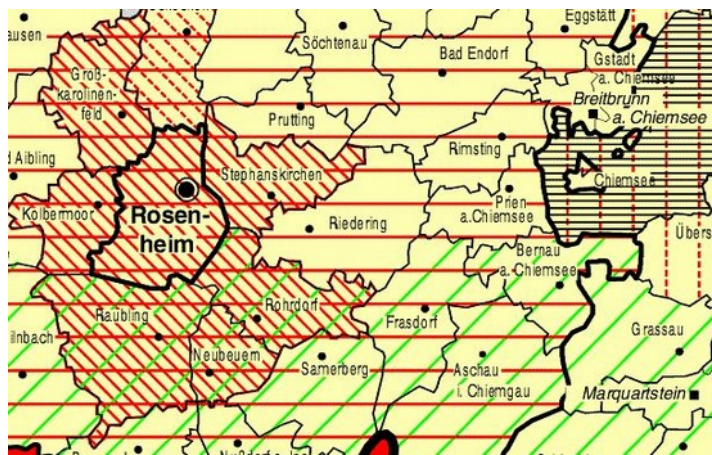
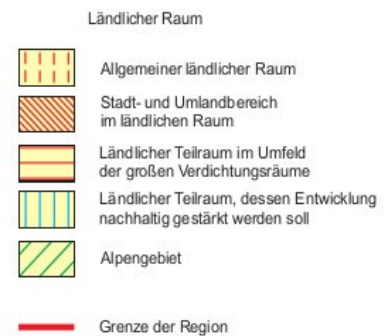


Abb. Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim
(Abbildung ohne Maßstab) Quelle: Landesentwicklung-Bayern

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf den geplanten Parzellen 1 und 2 wurden bereits Flächen der privaten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsflächen eingetragen. Außerdem enthält der Flächennutzungsplan eine Anbauverbotszone im Abstand von 20 m der B 15.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt folgende Widmungen:

Im Norden grenzt der Bereich an eine Grünfläche, auf der sich der Friedhof befindet.

Im Osten an ein Dorfgebiet.

Im Süden an Grünfläche und eine Hauptverkehrsstraße.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Planungsziel

Der hier gegenständliche Bebauungsplan soll Handwerksbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit durch Schaffung von Bauland sichern. Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes. Ein weiteres Anliegen ist es vor allem, die Erschließungsfragen zu regeln.

Der Planbereich grenzt an einen „im Zusammenhang“ bebauten Ortsteil und geht in einen ländlich strukturierten Bereich über. Der Ortsrand soll neu definiert und eine Ortsabrundung geschaffen werden, die einen verträglichen Übergang von bebauter Siedlungsfläche zu Natur und Landschaft aufzeigt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wurde bereits als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In einem Gewerbegebiet stehen vorwiegend Gewerbebetriebe aller Art im Vordergrund oder auch Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Auch sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig.

Um die Zielsetzung einer städtebaulichen, qualitätsvollen Bebauung zu erreichen, werden Gewerbe (wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, sowie Speditionen und Logistikbetriebe) die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen oder stärkere Besucherfrequenzen und höhere Lärmentwicklung verschulden, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind zugelassen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächen GR, die zulässige Wandhöhe WH, und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.

3.3.1 Grundflächenzahl GR

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundflächen GR stellt dabei gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO ein, jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

3.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3.3 Maximal zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude

Als Wandhöhe -WH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen soll mindestens 20 cm und maximal 35 cm über dem Straßenniveau im Einfahrtsbereich des bestehenden Edelweißweges liegen.

3.4. Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

3.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Stellplätze

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Raubling vom 12.03.2008.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken)befestigt werden.

Abweichend von der Anlage zu § 20 (Notwendige Zahl der Stellplätze) bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach folgendem Stellplatzschlüssel: Pro Wohneinheit 2 Stellplätze

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Garagen nur auf den besonders festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die zukünftige Erschließung der Straße erfolgt über den Edelweißweg. Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereiches ist die Auffahrt des Edelweißweges von der Kreisstraße RO 7 noch ausreichend und für zusätzlichen Verkehr geeignet.

3.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u. a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten.

3.9 Anbauverbotszonen

Es sind 20 m Abstand zur Kufsteiner Straße einzuhalten.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.

3.10 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Neufassung des Ortsrandes ergänzt werden. Die hauptsächlich im Westen und teils Norden des Plangebietes festgesetzte Begrünung am Ortsrand erfüllt gleichzeitig die Funktion der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes, sowie dem Umweltbericht in Teil II dieser Begründung zu entnehmen.

Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 18-20 mDB cm oder Obstgehölze in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 10-12 mDB cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

Gehölzsorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen betreffen nur die Parzelle 2 der Flurnummer 32/1. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Parzelle 1 wurde bereits bebaut, ein genehmigter Bauantrag liegt bereits vor. Großzügige grünordnerische Maßnahmen sollen jedoch den Faktor minimieren.

Für die geplanten baulichen Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 1.791 m² sind demnach insgesamt 716 m² Ausgleichsfläche erforderlich (siehe Teil II Umweltbericht).

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleichsfläche kann mit 676 m² direkt auf Parzelle 2 durchgeführt werden. 40 m² müssen auf der Gemeindefläche Flurnummer 175 ausgeglichen werden. Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche von 756 m² vorhanden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich zum Großteil in Privateigentum und müssen mit einem Vertrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Reallast vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes dauerhaft als Ausgleichsfläche sichergestellt werden.

Für die Pflanzungen im Rahmen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden. Arten wie Flieber oder Buchsbaum sind nicht erlaubt.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zugelassen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

6. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen zur Baugestaltung haben zum Ziel, Neubauten und neubaugleiche Eingriffe im Bestand nach maßstäblichen Regeln regionstypischer Hausformen zu integrieren.

6.1 Baukörper

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln.

6.2 Fassadengestaltung

Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.

Als Farben für die Außenwände sind nur weiß oder aus Weiß durch Abtönen gewonnene Pastelltöne zulässig. Unzulässig als Außenanstrich sind allgemein grelle oder glänzende Farben.

6.3 Dachgestaltung

Der lokalen Bautradition und der bestehenden Bebauung entsprechend, sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Der First soll mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite stehen. Die Dachneigung soll 16°-22° betragen.

Dachaufbauten, Dachgauben sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand mindestens 0,80 - 1,00 m im Trauf- und Giebelbereich auszuführen.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel

zu First, Traufe gleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gewerblichen Bereich als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig. Eine geschlossene Hinterpflanzung ist bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 1,00 Meter über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

Erforderliche Kabelverteilungsschränke sind auf Privatgrund zu stellen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren.

6.5 Werbeanlage

Werbeanlagen sind nur an oder in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig. Pylone sind bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig. Lichtwerbung ist nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbstleuchtenden Einzelbuchstaben) oder als beleuchtete Bemalung zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf die Autobahn ausgerichtet werden.

6.6 Geländeverlauf

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von +/- 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

7. Hinweise

7.1 Schutz des Oberbodens

Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

7.2 Naturschutz

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung (Potentialabschätzung) beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 erfüllt werden.

7.3 Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächennah z. B. über Mulden zu

versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine ihrer Reinigungsleistung vergleichbare Behandlungsanlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen.

7.4 Wild abfließendes Wasser

Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

7.4 Pflanzabstände

Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen

7.5 Denkmalpflege

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2014) sind im Geltungsbereich und in dessen näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. 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, unverzüglich bekannt zu geben.

7.6 Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

7.7 Straßenemissionen

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VlärmSchV 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

7.8 Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet sollen nicht überschritten werden.

Tageszeit (06.00-22.00): 55 dB(A)

Nachtzeit (22.00-06.00): 45 dB(A)

Nachdem sich im Umfeld des Geltungsbereiches keine reine Wohnbebauung befindet, sind mit keinen immissionsschutzrechtlichen Problemen zu rechnen.

7.9 Vorbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Raubling altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

7.10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Kanalisation ist gesichert.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Gas, sowie Telekommunikation) des Planungsgebietes sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Für die neu zu legende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,3 m Breite und 0,7 m

Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

7.11 Bezugnahme DIN-Vorschriften

Soweit dieser Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nimmt, werden diese im Bauamt der Gemeinde Raubling, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

7.12 Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Dezember 2015. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

8. Flächenbilanz

Größe Fläche Baugrundstücke gesamt	5100 m ²
Eingriffsfläche Parzelle 1	1791 m ²
Ausgleichsflächen	716 m ²

9. ZUSAMMENFASSUNG

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Aufstellung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar zu sehen.

Die äußerst dringliche und bedarfsgerechte Baulandbeschaffung für einheimische Gewerbebetriebe unter Einbeziehung der ökologischen Belange im Rahmen des Umweltberichts und mit Ausweisung großzügiger grünordnerischer Maßnahmen zur Steigerung der Arbeits- und Wohnqualität rechtfertigt.

Zudem wurden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitung in vollem Umfang gewürdigt, wobei die Erschließung durch den Ausbau der bestehenden Infrastruktur problemlos gesichert ist und auch dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch nachgekommen wird.

10. VERWENDETE UNTERLAGEN

Regionalplan Südostbayern,
Regionaler Planungsverband,
Landesentwicklungsprogramm,
Landschaftsplan Raubling
32. Änderung Flächennutzungsplan, Raubling

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Leitfaden
ergänzte Fassung, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung
und Umweltfragen, München, 2003
Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>
Bayerisches Landesamt für Umwelt <http://www.energieatlas.bayern.de>
<http://www.bis.bayern.de>
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern
Bayerisches Amt für Denkmalpflege, <http://www.blfd.bayern.de>
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der

digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Dezember 2015. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/
Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.