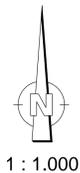




2. ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN "REDEFELDEN - OST III"

DER GEMEINDE RAUBLING - LANDKREIS ROSENHEIM



Gemeinde Raubling

Die Gemeinde Raubling, Landkreis Rosenheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
WH=10,0 seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z.B. 10,0 m), bezogen auf EG Fußbodenhöhe 451,34 m ü. NN ± 0
- Baugrenze** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Emissionsbezugsflächen** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Hier: Fläche für Lärmschutzeinrichtung
 Trafostation
- Legende Ausgleichsfläche:** (Planzeichen sind nicht laggenau)
- Baum I. Ordnung zu pflanzen (Standortvorschlag)
 - Baum II./III. Ordnung zu pflanzen (Standortvorschlag)
 - artenreiche Extensivwiese
 - artenreicher Gras- und Krautsaum
 - Gehölzfläche, Initialpflanzung, Sukzession
 - Auwaldaufwertung
 - Gehölz- bzw. Grünfläche zu erhalten
 - Rohbodenfläche
 - Lesesteinriegel (Standortvorschlag)
 - Totholzhaufen (Standortvorschlag)
 - Bachrenaturierung, schematische Darstellung
 - Wechselseuchte Mulde (temporär wasserführend)
 - Ausgleichsflächen
- Legende Grünordnung:** (Planzeichen sind nicht laggenau)
- Baum Erhalt / Nachpflanzung
 - Strauchgruppe Erhalt / Nachpflanzung

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurnummern, z.B. 1094
- vorgeschlagener Baukörper

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Bauland ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
 - Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO dürfen die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis maximal 0,9 überschreiten, soweit bei Berechnung des Versickerungsgrades der Wert von 0,8 (von Nebenanlage versiegelte Fläche / Fläche des Baugrundstücks) mit folgenden Abflusswerten eingehalten wird:

Gebäude, Asphalt und Beton	100 vom Hundert
Betonverbundpflaster	60 vom Hundert
Mineralbeton bzw. wassergebundene Decke	50 vom Hundert
Schotterrasen, Rasenfugenpflaster/Rasengitterstein	30 vom Hundert
- Äußere Gestaltung der Gebäude**
 - Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
 - Als Fassadenfarben sind nur helle Farbtöne zulässig. Für Wand- und Dachflächen sind nur matte Oberflächen zulässig.
- Dächer**
 - Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen und Kunststoff zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.
- Garagen und Stellplätze**
 - Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser und Parkdecks dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind als Stahlgitterzaun in einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.
- Grünordnung**
 - Stellplätze**
Stellplätze außerhalb von möglichen Parkdecks müssen wasserdurchlässig, z. B. als Kiestfläche oder Pflaster mit Raseneinlagen ausgeführt werden. Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzulegen, die mit Bäumen zu gliedern sind. Dabei ist je 10 Stellplätze 1 Baum vorzusehen:
Bäume II. Ordnung: H. 3,0v mB, SU 18-20
 Acer platanoides, Farnia's Green, Spitz-Ahorn (Sorte)
 Acer platanoides, Emerald Queen, Spitz-Ahorn (Sorte)
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
 - Randeingrünung / Grünflächen ohne Ausgleichsfläche**
Min. 10 % der Fläche des Geltungsbereichs (ohne Ausgleichsfläche) sind als extensiv gepflegte Grünflächen und davon min. 60 % als Gehölzflächen auszubilden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rand des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu erhalten. Gegebenenfalls sind Bäume und Sträucher nachzupflanzen, um den Charakter der Flächen zu bewahren. Hierbei sind standortgerechte, autochthone Gehölze aus nachfolgender Liste in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume I. Ordnung: H. 4,0v mB, SU 16-18
 Acer platanoides, Spitz-Ahorn
 Betula pendula, Hänge-Birke
 Quercus robur, Stiel-Eiche
 Tilia cordata, Winter-Linde
Bäume II. und III. Ordnung: H. 3,0v mB, SU 14-16
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Populus tremula, Zitter-Pappel
 Sorbus aucuparia, Eberesche
Sträucher: 40 % Sol. 3,0v m B, 150-200, 60 % Str. 2,0v, 100-150
 Cornus sanguinea, Hartnigel
 Corylus avellana, Hasel
 Crataegus monogyna, Eingriffiger Weißdorn
 Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare, Liguster
 Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
 Rosa arvensis, Feld-Rose
 Rosa canina, Hunds-Rose
 Salix purpurea, Pappul-Weide
 Sambucus nigra, Holunder
 - Sichtschutzwall**
Im Bereich der Ausgleichsfläche ist ein min. 5 m hoher Wall zur optischen Abschirmung des Baugebietes anzulegen. Der Wall soll möglichst in der Vorbebauung liegen und ist naturnah zu gestalten (vgl. Festsetzungen zum ökologischen Ausgleich).
7.4 Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen
Im südlichen Teil des Geltungsbereichs bis ca. 100 m vor dem Waldstück sind während des Sommerhalbjahres (Mai bis Oktober) keine Bauarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit mit Flutschleppern zulässig.
 Die Beleuchtung des Baugebietes im Süden ist auf das absolute notwendige Maß zu begrenzen. Es sind möglichst UV-arme Lampen zu verwenden (geringe Lockwirkung auf Insekten). LEDs sind in diesem Sinne gut geeignet und zudem energiesparend. Außerdem muss der Leuchtrahl nach unten gerichtet sein und möglichst weit unten angebracht werden (geringe Fernwirkung).
 Um Gefährdungen von Reptilien durch baubedingte Kollisionen zu vermeiden ist das Baufeld außerhalb der Winterruhe der Tiere, in der Zeit von Anfang Mai bis Ende September zu räumen. Tiere, die sich normalerweise im Baufeld befinden, können dann flüchten.
- Ökologischer Ausgleich**
 - Bedarfsermittlung**
Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerischer Leitfaden).
Im Zuge der Bebauungsplanung „Redenfelden - Ost III“ wurden bereits die Eingriffe bilanziert und der nötige Ausgleichsbedarf ermittelt. Für die hier vorliegende Änderung sind die Flächen neu zu ermitteln.
Dazu muss zunächst der Ausgleichsbedarf für die Flächen berechnet werden, die innerhalb des Geltungsbereichs „Redenfelden - Ost III“, aber nicht mehr im Geltungsbereich dieser hier gegenständlichen 2. Änderung liegen. Im nächsten Schritt sind die Ausgleichsflächen für die 2. Änderung zu bestimmen.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren werden Eingriffsflächen je nach Ausgangszustand in Kategorien von Gebieten mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Daraus ergibt sich der jeweilige Kompensationsfaktor:

- Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung), Kompensationsfaktor 0,3 - 0,6
- Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung), Kompensationsfaktor 0,8 - 1,0

Ausgleichsflächenbedarf „Redenfelden - Ost III“ außerhalb des Änderungsbereiches:

- Eingriffsfläche Kat. I: 290 qm x Faktor 0,4 = 115 qm
- Eingriffsfläche Kat. II: 15.870 qm x Faktor 0,5 = 7.935 qm
- Summe:** 115 qm + 7.935 qm = **8.050 qm** für „Redenfelden - Ost III“ außerhalb der 2. Änderung

Die Ausgleichsflächen befinden sich größtenteils im Süden des Bebauungsplanes „Redenfelden - Ost III“, ein kleiner Teil im Nordwesten.

Ausgleichsbedarf für die 2. Änderung „Redenfelden - Ost III“:

- Eingriffsfläche Kategorie I: 20.505 qm x Faktor 0,4 = 8.240 qm
- Eingriffsfläche Kategorie II: 8.965 qm x Faktor 0,5 = 4.480 qm
- Eingriffsfläche Kategorie III: 3.445 qm x Faktor 0,9 = 3.100 qm
- Ausgleichsflächenbedarf 2. Änderung:** **15.820 qm**

Innerhalb des Geltungsbereichs stehen insgesamt 12.730 qm an Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die fehlenden 3.090 qm sind durch eine entsprechende hochwertige Gestaltung der Ausgleichsfläche zwischen Arzerbach und Baufeld auszugleichen.

Nähere Ausführungen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind im Umweltbericht enthalten.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen
Der notwendige ökologische Ausgleich von 15.820 qm kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Ein kleiner Teil der Ausgleichsflächen befindet sich mit 1.940 qm im Bereich der südlichen Waldfläche (vormals geplante Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan „Redenfelden - Ost III“). Die restlichen 13.880 qm werden westlich der geplanten Bebauung erbracht. Die Fläche hier umfasst 10.790 qm. Durch eine entsprechend hochwertige Gestaltung kann ein Aufwertungsbeitrag von 1,29 geltend gemacht werden (10.790 qm x 1,3 = 14.027). Damit können die Eingriffe adäquat ausgeglichen werden.

Entwicklungsziele:

- artenreiche Extensiv-Wiese
- naturnahe, artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudensäume
- Hecken und Feldgehölze sowie Baumgruppen und Einzelbäume
- Bachrenaturierung mit naturnahem Ufergehölz
- Lebensraumstrukturen für Amphibien und Reptilien wie magerer Trocken- und Rohbodenstandorte, z.B. an sonnenexponierten Böschungen, Totholz, Lesesteinwäldchen und Feuchte / wechselluhtleuchte (Wiesen-) Mulden / Seigen und Kleingewässer

Die Entwicklungsziele der artenreichen Wiesenflächen sind erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand eingestellt hat, der den Kriterien der Biotopkartierung für Artenreiches Extensivland entspricht. Dies sollte nach 20-25 Jahren der Fall sein. Die Gehölzstrukturen sollten ihre ökologischen Funktionen nach 15-20 Jahren erfüllen können. Die Wiesenmulden und Säume sollten ihre ökologischen Funktionen bereits nach wenigen Jahren erfüllen können.

Weiterführende Angaben zu Maßnahmen und Pflege sind im Umweltbericht enthalten.

Die zeichnerischen Festsetzungen innerhalb der Ausgleichsfläche sind nicht laggenau. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden Lage und Größe der Mulden, des Walls, der Rohboden- und Gehölzflächen detaillierter festgelegt. Der Wall ist mit einer Mindesthöhe von 5 m zu errichten. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sollte sobald als möglich, parallel zum Bau der Halle erfolgen und ist durch ein Fachbüro (Biologie oder Landschaftsplanung (Landschaftsarchitektur)) zu begleiten bzw. zu planen. Die Planung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rosenheim abzustimmen. Die Ausführungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

9. Immissionsschutz
9.1 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte auf den Grundstücken Fl.Nr. 1570, 1783/4 und 1774 der Gemarkung Raubling, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 und 22:00) noch nachts (22:00 und 6:00) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{eq} (dB(A) je m ²)	Tag	Nacht
Bewerber mit Emissionsbezugsfläche 3x		
GE 1: 3x = 8.075 m ²	58	43
GE 2: 3x = 10.970 m ²	60	45
GE 3: 3x = 9.015 m ²	58	43
GE 4: 3x = 3.740 m ²	60	45

S_z: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich der privaten Verkehrs- und Erschließungsfläche

An den nachfolgend bezeichneten Immissionsorten gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Zusatzkontingente L _{z,add} (dB(A) je m ²)	L _{z,add}
Immissionsorte:	
Wohnungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Am Arzerbach I“ sowie „Raubling - Ost“ (26. Änderung) mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes	2
Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Arzerbach I“ mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes	
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1584/2	4
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1587/1	
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1789/3	
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1774/2	

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden. Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbe- oder Industriegebietes.

9.2 Lärmschutzeinrichtung
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzeinrichtung mit einer Wandhöhe von maximal 5 m bezogen auf EG Fußbodenhöhe 451,34 m ü. NN ± 0 vorgesehen. Die Entfernung der Lärmschutzeinrichtung von der Grundstücksgrenze beträgt 50 cm. Die von der Lärmschutzeinrichtung geworfene Abstandsfläche wird auf das Maß verkürzt, das sich aus der Entfernung der Lärmschutzeinrichtung von der Grundstücksgrenze ergibt. Die Lärmschutzeinrichtung ist auf der Fl.Nr. 1789/3 und 1789/6 zugewandten Seite zu begründen.

10. Sämtliche bestehenden Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

D) Textliche Hinweise

- Grundlagen der Planung
Der Bebauungsplan wurde auf katastrarmatischen Lageplänen, M = 1:1.000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
- Stromversorgung
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
- Freiflächengestaltungspläne
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens Lage und Ausführung der Zufahrten, Ablagerungsflächen und Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- Bodendenkmäler / Verfüllungen
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStGH und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben. Wenn Verfüllungen im Untergrund angetroffen werden, ist das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.
- Oberflächenentwässerung
Im Zuge der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen ist. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten, um so weit als möglich eine natürliche Versickerung zu ermöglichen.
- Immissionsschutz
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauNVO die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist dann für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschenwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{eq} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Ermittlung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abstrimmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen. Im Osten des Geltungsbereichs wird vorsorglich eine „Fläche für Lärmschutzeinrichtungen“ mit einer Maximalhöhe von 5 m festgesetzt. Das Erfordernis einer derartigen aktiven Schallschutzmaßnahme wird ebenfalls im schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens untersucht.

E) Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss:**
Der Gemeinderat Raubling hat in der Sitzung vom den Änderungsbebauungsplan beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Bürgerbeteiligung:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Behördenbeteiligung:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom für die Dauer von 3 Wochen im Rathaus Raubling öffentlich ausgestellt.
- Satzungsbeschluss:**
Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Änderungsbebauungsplan in der Fassung vom festgestellt.
Raubling, den (Siegel)
- Genehmigung:**
Die Erteilung der Genehmigung des Änderungsbebauungsplanes durch das Landratsamt Rosenheim wurde am gem. § 6 Abs. 5 sowie § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan ist damit wirksam.
Raubling, den (Siegel)

Olaf Kasperger, 1. Bürgermeister

Olaf Kasperger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Raubling Landkreis Rosenheim



2. Änderungsbebauungsplan "Redenfelden - Ost III"

ENTWURF

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 08.03.2016
geändert: 14.07.2016
geändert: 26.07.2016

Vorbereitender: S+K Ingenieurbüro mbH
 Diann Uwechiri
 Gemeinde Raubling
 Bahnhofstraße 31
 83044 Raubling
 Tel +49 (0) 8035 8705-0
 Fax +49 (0) 8035 1729
 info@raubling.de www.raubling.de

Entwurfverfasser: S+K Ingenieurbüro mbH
 Diann Uwechiri
 Sonnenrainstraße 19
 83278 Trausnitz
 Tel +49 (0) 861 98963-0
 Fax +49 (0) 861 98963-47
 www.s-a-k.de info@s-a-k.de

Herzog-Friedrich-Straße 12
 83278 Trausnitz
 Tel +49 (0) 861 20252-4
 Fax +49 (0) 861 20252-3
 www.muehlbacher-hilse.de
 info@muehlbacher-hilse.de