



Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf
Stand 19.09.2023

Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“

im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Aufstellung des Bebauungsplans „Redenfelden – West I Teil I“

als **Satzung vom**

in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans „Redenfelden - West I Teil I“ verdrängt dieser, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Ur-Bebauungsplans 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ und alle seine Änderungen vollumfänglich. Im Übrigen bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und dessen Änderungen unberührt.

Die Änderungen zum Stand des Vorentwurfs vom 17.07.2023 sind rot markiert.



Gemeinde
Raubling

Bahnhofstraße 31
83064 Raubling

Tel. 08035 / 8705 0
info@raubling.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	6
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	16
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	16
A.7.2	Erschließung und technische Infrastruktur	19
A.7.3	Brandbekämpfung	21
A.7.4	Denkmalschutz	21
A.7.5	Boden	21
A.7.6	Oberflächengewässer / Niederschläge / Grundwasser	22
A.7.7	Schutzgebiete / ABSP	23
A.7.8	Vorbelastungen	24
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	25
B.1	Ziele der Planung	25
B.2	Bebauungsplankonzept	25
B.2.1	Städtebauliches Konzept	25
B.2.2	Art der Baulichen Nutzung	26
B.2.3	Maß der Baulichen Nutzung	26
B.2.4	Höhenentwicklung	29
B.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	31
B.2.6	Bauweise	32
B.2.7	Abstandsflächen	33
B.2.8	Garagen, Carports und Nebenanlagen	33
B.2.9	Dächer	34
B.2.10	Solaranlagen	35
B.2.11	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	36
B.2.12	Einfriedungen	36
B.2.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	37
B.2.14	Baumwurfgefährdeter Bereich	37
B.3	Grünordnungskonzept	38
B.4	Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur	39
B.5	Brandbekämpfung	41
B.6	Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse	41
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	43
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	44
B.9	Flächenbilanz	44
C	Umweltbelange	45
D	Ausfertigung	46

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1318

Anlagen

- **Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, Bebauungspläne „Redenfelden West I Teil I“, „Redenfelden West I Teil II“ und „Redenfelden West I Teil III“, 17.07.2023; Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In Raubling besteht wie in der gesamten Region Rosenheim ein zunehmender Siedlungsdruck. Um dieser Nachfrage nicht nur durch die Neuausweisung von Siedlungsflächen nachzukommen, sollen die Potentiale der Innenentwicklung in den bestehenden Siedlungsstrukturen verstärkt genutzt werden.

Insbesondere besteht auch, aufgrund der dynamischen Entwicklung der Bodenpreise, ein verstärkter Bedarf an Nachverdichtungsmaßnahmen. Hier sind insbesondere kleinere Wohneinheiten, Mietwohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau von Belang, um vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung passenden Wohnraum u.a. mit barrierefreien Wohneinheiten zur Verfügung stellen zu können. Somit soll vor allem Ortsansässigen, Singles und Senioren sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibperspektive ermöglicht werden, was wiederum zum Erhalt einer nachhaltigen demografisch gemischten Ortsgemeinschaft beiträgt.

Die Flächen des Bebauungsplans „Redenfelden – West I Teil I“ wurden im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ Teil I bereits vollständig überplant und in den letzten Jahren einige Male geändert. Dies geschah jedoch jeweils bezogen auf Einzelgrundstücke. Auch betrifft dieses die angrenzenden Wohnbauflächen.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans soll nun für den südlichen Teilbereich der Wohnsiedlung in Redenfelden West ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt werden, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper. Ausgehend von der heute bestehenden baulichen Struktur soll im Rahmen der Nachverdichtung, die überbaubare Fläche des Baugrundstücks sowie die zulässige Höhenentwicklung erhöht werden. Weiter sollen die heute noch unbebauten Baugrundstücke überplant und somit im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am 26.07.2022 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei den im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans überplanten Flächen handelt es sich um bereits umfänglich bebaute Siedlungsflächen, welche sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils Redenfelden in Raubling befinden. Die Flächen befinden sich innerhalb der rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden - West“ Teil I.

Aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung bereits durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommener Flächen handelt es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Redenfelden - West“ wurde dieser hinsichtlich einer besseren Übersichtlichkeit in drei Teilbereiche unterteilt. Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um den Teilbereich I, welcher sich im Süden befindet. Im Osten grenzt der Teilbereich II und im Norden der Teilbereich III an.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Teilbereiche I, II und III grenzen direkt aneinander und sind somit als ein großer Bebauungsplan zu betrachten. Dies wird ebenfalls verdeutlicht, dass die Pläne in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt wurden. Somit sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen der drei Bebauungspläne zu addieren, bezüglich der Zuordnung zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan des Teilbereichs I festgesetzte Grundfläche liegt mit ca. 9.300 m² unter dem Grenzwert von 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Da für die Teilbereiche II und III noch keine konkreten Planungen vorliegen, muss die festgesetzte Grundfläche überschlägig, in Anlehnung an die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zum Teilbereich I, berechnet werden. Die überschlägig ermittelte Grundfläche liegt hier bei ca. 37.400 m².

Die drei Bebauungspläne zusammen überschreiten mit ca. 46.700 m² Grundfläche den Grenzwert der Grundflächeninanspruchnahme von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 70.000 m² wird jedoch eingehalten. Der Bebauungsplan ist somit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Diese kommt unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der Bebauungspläne „Redenfelden – West I Teil I“, „Redenfelden – West I Teil II“ und „Redenfelden – West I Teil III“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bewirken, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (Landratsamt Rosenheim; Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz) wurden an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgebracht.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Demnach wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vollzogen. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst weite Teile der rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ (Teil 1) aus dem Jahr 2002. Die 13. Änderung wird im weiteren Ur-Bebauungsplan genannt. Der Ur-Bebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren durch weitere Änderungen im Umfang von Einzelgrundstücken überplant.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 inklusive aller Änderungen vollumfänglich. Sollte der hier gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Redenfelden – West“ (Teil 1) inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“ handelt es sich um eine Bebauungsplanneuaufstellung und ausdrücklich nicht um eine Änderung des Bestandsplans.

A.4 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die bereits bebauten und überplanten Baugrundstücke sollen im Zuge der gegenständlichen Planung einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Somit ist den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 durch das Bayrische Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Raubling liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung, Stand 2021, von +5,1% bis 2031 und von +7,9% bis 2041 zu rechnen. Aufgrund der vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass auch weiterer Wohnraumbedarf entsteht. Dies könnte auch auf die Gemeinde Raubling zutreffen. Um dem heute bestehenden und auch zukünftigen Wohnbauflächenbedarf vorzubeugen, sollen zunächst vorrangig vorhandene Innentwicklungspotentiale genutzt werden. Da es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um die Aktivierung von Innenentwicklungspotentiale in Redenfelden – West handelt, kann dieser Bebauungsplan auch ohne eine Prüfung durch eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse aufgestellt werden.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung werden ausschließlich bereits überplante sowie baulich genutzte Grundstücke neu überplant. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800 m nördlich des Ortszentrums von Raubling, im westlichen Teil des Ortsteil Redenfelden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,79 ha und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 465 m und in West-Ost-Richtung von ca. 70 m im Norden und ca. 110 m im Süden (im Mittel).

Der Umgriff der Planung umfasst die Flächen der Flurstücke-Nr. 1540/14, 1540/15, 1540/16, 1540/17, 1540/18, 1540/19, 1540/20, 1540/21, 1540/22, 1540/23, 1540/32, 1540/33, 1540/34, 1540/35, 1540/37, 1540/42, 1602, 1602/5, 1602/7 (Berliner Straße), 1602/8, 1602/9, 1602/10, 1602/11, 1602/12, 1602/13 (Hovener Weg), 1602/14, 1602/15, 1602/16, 1602/17, 1602/18, 1602/19, 1602/20, 1602/21 (Stockstadter Straße), 1602/22, 1602/23, 1602/24, 1602/25, 1602/26, 1602/27, 1602/28, 1602/29, 1602/30, 1602/31, 1602/32, 1602/33, 1602/34, 1602/35, 1602/36, 1602/37, 1602/38, 1602/39 sowie Teilflächen der Flurstücke-Nr. 1540/3 (Memeler Straße), 1591/1 (Aschaffenburgener Straße), 1591/3 (Prinzregentenstraße). Die Flurstücke liegen sämtlich in der Gemarkung Raubling.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen heute Wohnbebauungen. Im Norden und Osten grenzen weitere Wohnbebauungen der Wohnsiedlung Redenfelden an. Weitere Wohnbebauungen befinden sich im Südwesten. Weiter verläuft hier der Graben des Kreidenbach. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an. Im Westen, zwischen der Landwirtschaftsfläche und den Wohnbauflächen, befindet sich eine größere Waldfläche. Im Osten verläuft die Prinzregentenstraße. An diese schließt ein Bahndamm an. Hinter dem Bahndamm befinden sich im Osten und Süden Gewerbeflächen.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2020) ist die Gemeinde Raubling im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Norden grenzt das Oberzentrum Rosenheim an sowie sind die Gemeinden im Norden und Osten ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet. Die umgebenden Gemeinden im Süden und Westen sind als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region 18 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Raubling liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2021 von +5,1% bis 2031 und von +7,9% bis 2041 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
-> Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
-> Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung

- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- (...)
 - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
 - (...)
- > Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- > Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Berücksichtigung des Ortsbildes*
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- > Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Strukturen*

Regionalplan 18

Die Gemeinde Raubling liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Raubling ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, südlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzenden Gemeinden im Norden und Osten sind ebenfalls als Verdichtungsraum verzeichnet. Im Westen und Süden grenzen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellte Gemeinden an. Im Süden verläuft zudem die zeichnerische Grenze des Alpenraums nach Alpenplan.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- > Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen*
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.
- > Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*
- B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- > Nachverdichtung, Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*

- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
-> Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der örtlichen Bautradition
- B II 3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.
An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.
-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen, mit Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr

Flächennutzungsplan

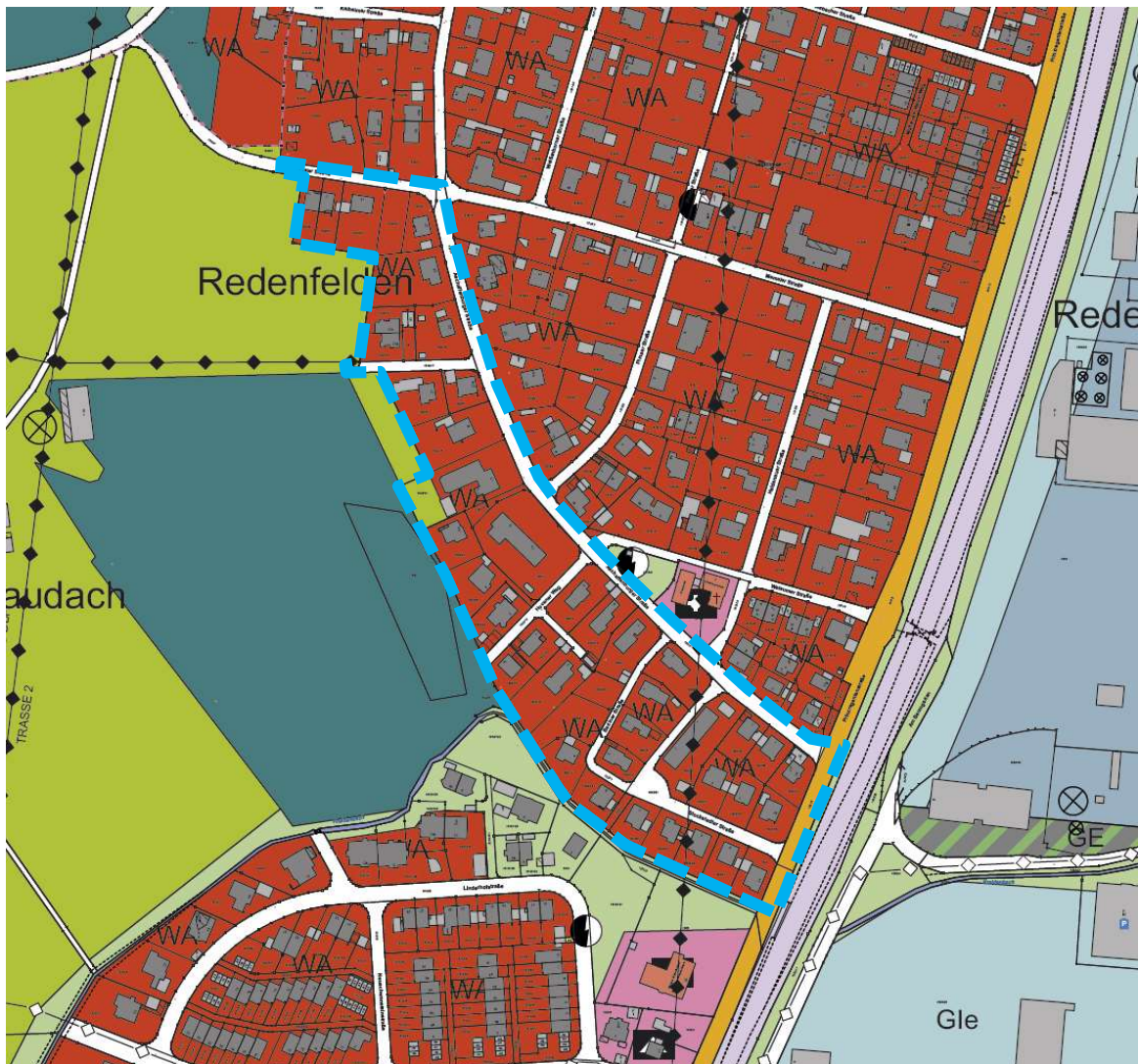


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2016 stellt für den Großteil an Flächen im hier gegenständlichen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dar. Weiter befinden sich im Umgriff die übergeordnete Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße und der untergeordneten Erschließungsstraßen des Allgemeinen Wohngebietes. Weiter ist im Westen ein als Fläche für die Landwirtschaft dargestelltes Grundstück innerhalb des Umgriffs.

Im südlichen Bereich des Umgriffs ist in Nord-Süd-Richtung eine oberirdische Freileitung dargestellt. Diese ist heute in der Örtlichkeit in dieser Art nicht mehr vorhanden.

Im Norden grenzen weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet an. Im zentralen Bereich grenzt zum einen eine als sonstige Grünfläche dargestellte Fläche mit der zusätzlichen Darstellung einer Anlage für Elektrizität an. Angrenzend befindet sich eine dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“.

Im Osten sind die Flächen der übergeordneten Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße sowie die Flächen der Bahnanlage des parallel verlaufenden Bahndamms der Strecke Rosenheim – Kufstein dargestellt. Östlich des Bahndamms sind Flächen als eingeschränktes Industriegebiet sowie Industriegebiet und offen durchgrünte Gewerbegebiete verzeichnet. Zwischen den Flächen von Straßenverkehrsfläche und Bahndamm sowie zwischen Bahndamm und Industrieflächen sind Grünflächen mit Eingrünungsmaßnahmen dargestellt.

Im Süden grenzen die dargestellten Flächen von sonstigen Grünflächen, locker bebauten Wohngebieten und Flächen als Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ an.

Im Westen sind die angrenzenden Waldflächen entsprechend dargestellt sowie die im Nordwesten bestehenden Flächen für die Landwirtschaft.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird an der bisherigen Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets festgehalten. Dies deckt sich weitestgehend mit den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans. Lediglich im westlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auf heute als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan in diesem Bereich somit geändert werden. Da der hier gegenständliche Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die hier beabsichtigte Überplanung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht negativ entgegen, da bereits die angrenzenden größeren Wohngebietsflächen bestehen. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zu der hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht

Der Kernbereich des Ortsteils Redenfelden-West mit dem bestehenden Wohnquartier wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ im Jahr 1955 beplant. Der Bebauungsplan entsprach allerdings nicht mehr den damalig aktuellen Gegebenheiten und zudem gab es vermehrt Änderungsanträge für einzelne Baugrundstücke. Es wurde beschlossen den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten, unter Berücksichtigung der Nachverdichtung.

Im Jahre 2002 wurde das gesamte Wohnquartier durch die 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden - West“ überplant. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs wurde die 13. Änderung in drei Teile aufgeteilt. Die Flächen des gegenständlichen Planungsumgriffs befinden sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West “ Teil 1 (im weiteren Ur-Bebauungsplan genannt).

13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ Teil 1

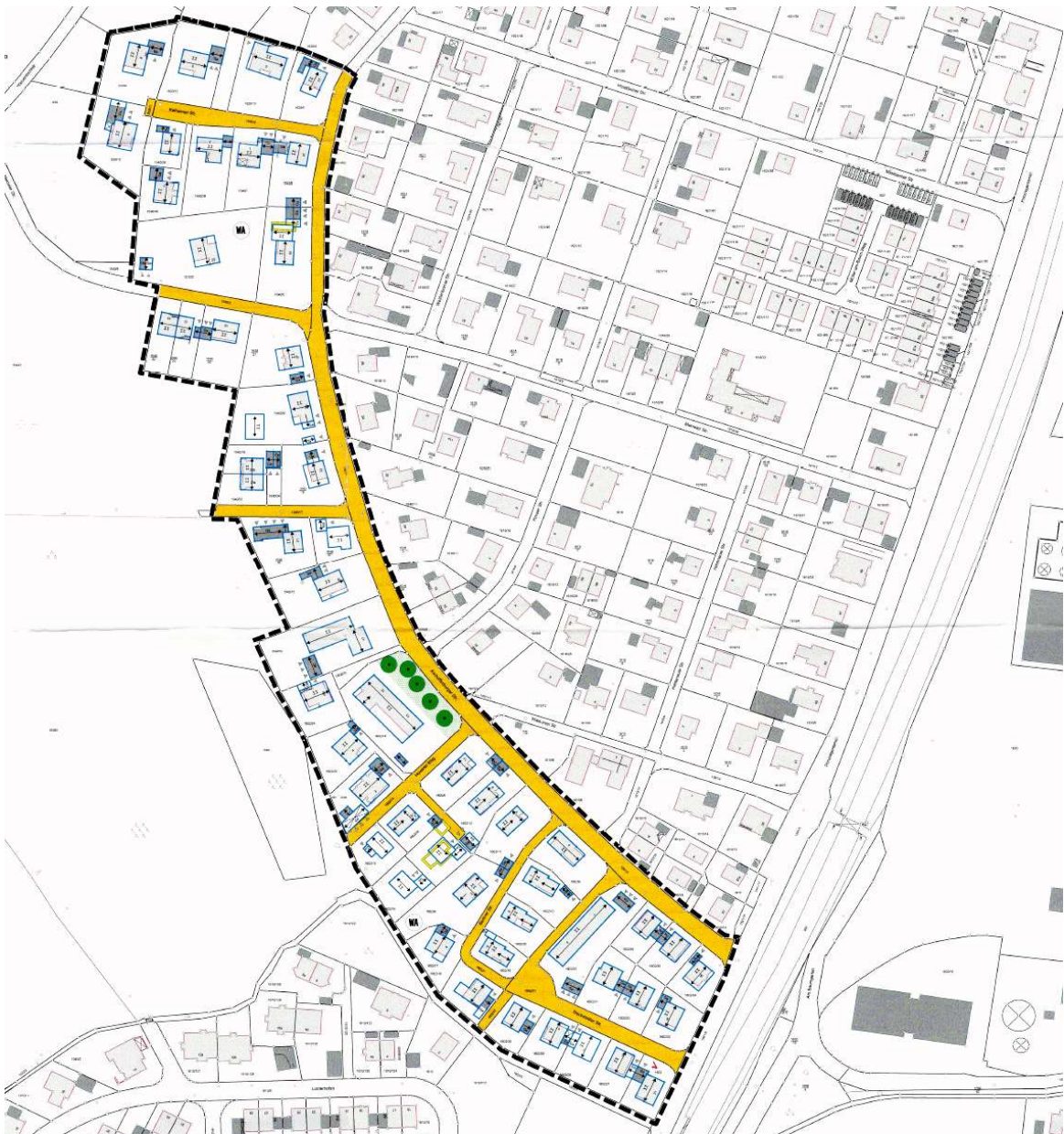


Abbildung 3: Darstellung Planzeichnung 13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ (Teil 1) – ohne Maßstab

Für den gesamten Geltungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Für die jeweiligen Baugrundstücke sind einzelne Baugrenzen festgesetzt. Weiter ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75% überschritten werden darf. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis 15 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zudem wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis maximal 1,5 m durch Erker oder Balkone als zulässig festgesetzt. Neben der Festsetzung der Baugrenzen für die Hauptgebäude sind auch Baugrenzen mit der Kennzeichnung für Garagen festgesetzt. Für die zulässige Bebauung ist eine offene Bauweise einzuhalten.

Die Zulässigkeit der Höhenentwicklung wurde durch Planeinschrieb in den jeweiligen Baugrenzen geregelt. Dabei sind meist zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt, mit maximal zulässigem Kniestock von 50 cm (einschließlich der Pfette). Zudem wurde festgesetzt, dass die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss 35 cm über dem Straßenniveau nicht übersteigen darf.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Firstrichtung, Neigung 20°-28°, Eindeckung, Aufbauten) und Fassaden, der Ausbildung von Garagen, Garagenvorplätzen und Stellplätzen sowie der Grünordnung getroffen.

Die nachfolgende Darstellung zeigt auf, dass durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eine heterogene Struktur hinsichtlich der möglichen Überbauung gegeben ist.

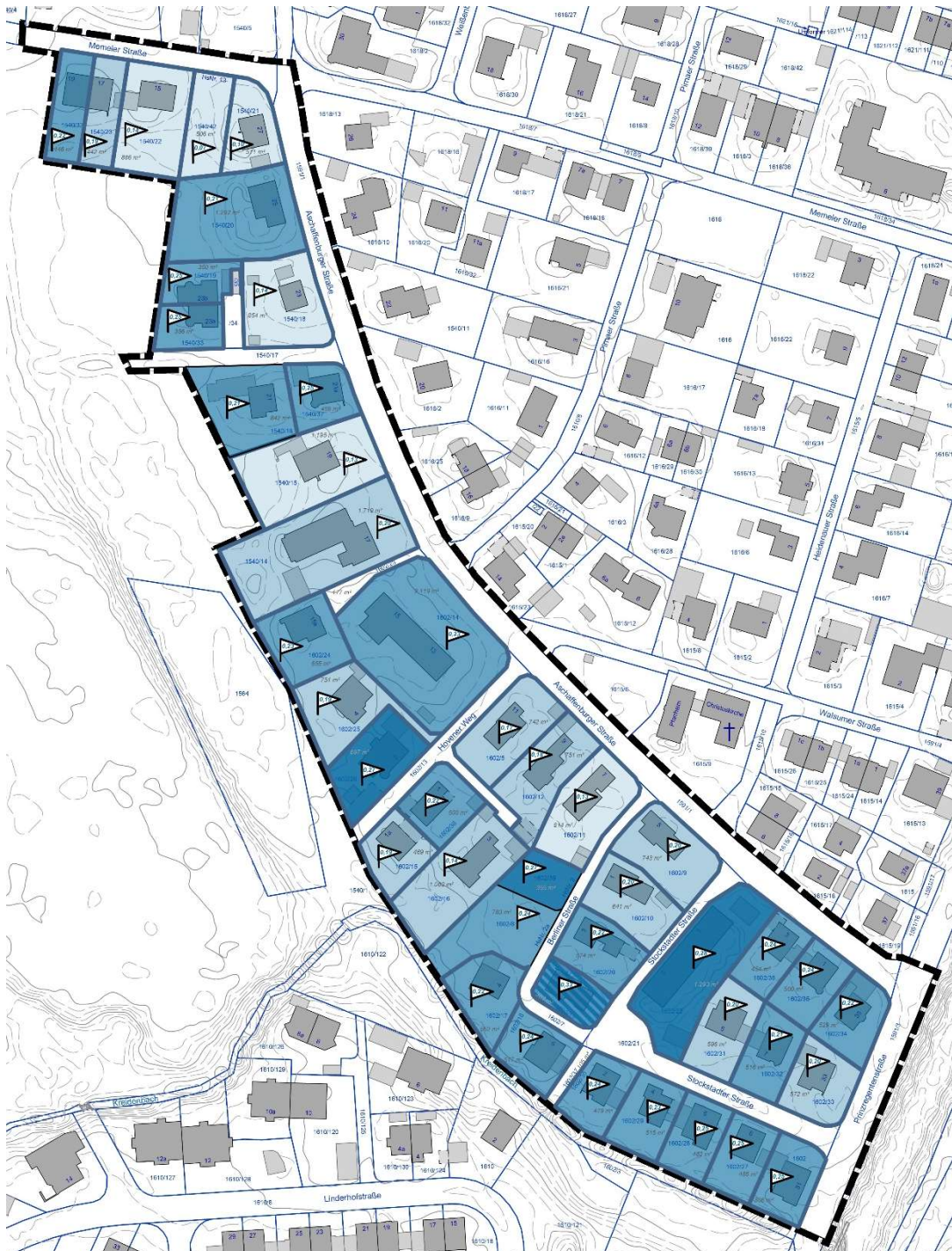
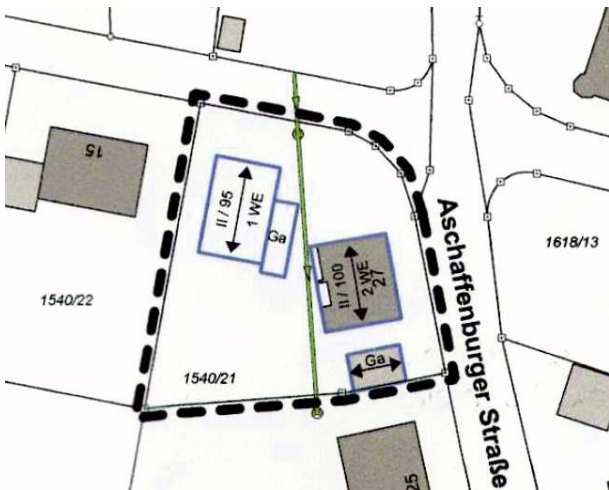


Abbildung 4: Übersicht der möglichen Überbauung der Grundstücke (GRZ) nach bisheriger Festsetzung – ohne Maßstab

Im Rahmen der 17. Änderung wird für ein Einzelgrundstück eine neue Baugrenze, in Erweiterung des bestehenden Baukörpers nach Westen, sowie als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 150 m² festgesetzt. Durch die Änderung wird in der Summe eine geringere Fläche auf dem Grundstück überbaut. Weiter wird eine maximale Anzahl von einer zulässigen Wohneinheit für das Baugrundstück festgelegt. Zusätzlich zur im Norden bestehenden Nebenanlage/Garage wird im Osten eine weitere Fläche für eine Garagengebäude durch eine Baugrenze festgesetzt.

27. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“



Im Rahmen der Nachverdichtung wird durch die 27. Änderung für ein größeres Einzelgrundstück eine Bebauung mit zwei Einzelgebäuden vorbereitet. Dabei wird das Bestandsgebäude sowie die bestehende Garage eng durch eine Baugrenze gefasst und nordöstlich eine weitere Baugrenze für ein neues Hauptgebäude mit Garage festgesetzt. Für das Bestandsgebäude wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m² sowie zwei maximal zulässige Wohneinheiten festgesetzt. Für die neue Baugrenze wird eine maximal zulässige Grundfläche von 95 m² sowie eine maximal zulässige Wohneinheit festgesetzt.

Weiter wird bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, dass einschließlich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich am Bestandsgebäude in Nord-Süd-Richtung.

In der Planzeichnung ist zudem der Verlauf des verrohrten Grabens dargestellt. Es ist ein Mindestabstand von 0,5 m gegenüber diesem festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, insbesondere die festgesetzte Höhenentwicklung, bleiben weiterhin bestehen.

28. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“

Bei der 28. Änderung handelt es sich um eine textliche Änderung für den gesamten Umgriff des Ur-Bebauungsplans. Dabei werden die gestalterischen Festsetzungen zu Quergiebeln, Gauben, Dachfenstern sowie zur allgemeinen Eindeckung gestrichen und eine neue Festsetzung ergänzt, dass pro Baukörper eine einheitliche Farbgebung des Daches zu gewährleisten ist.

Die Änderung beruht auf der Tatsache, dass sich die Ausbildungen/Gestaltungen im Gemeindegebiet allgemein geändert haben und somit aus Gleichbehandlungsgründen die Punkte gestrichen werden.

31. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“

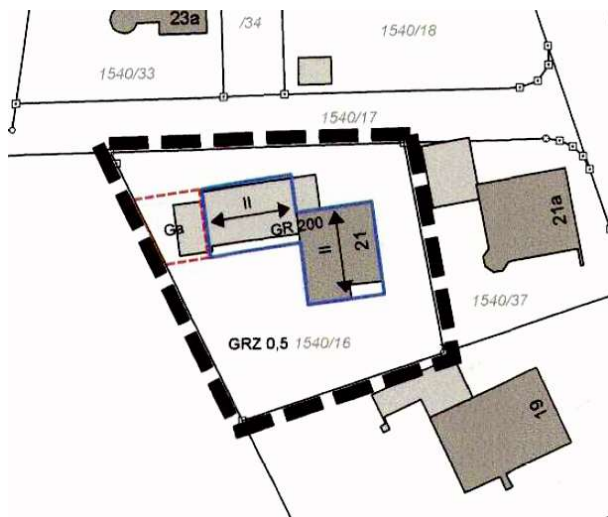
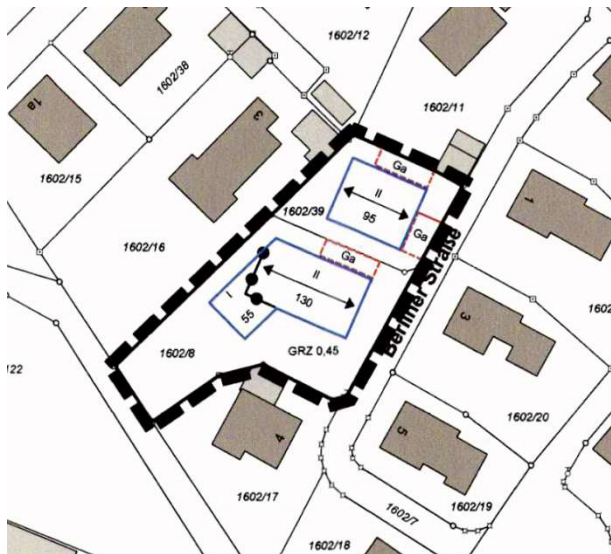


Abbildung 7: Darstellung 31. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ – ohne Maßstab

Im Rahmen der Nachverdichtung soll durch die 31. Änderung im Bereich einer bestehenden Garagenanlage, in Anschluss an den Hauptbaukörper, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Dabei wird das Bestandsgebäude eng durch eine Baugrenze gefasst. Zusätzlich wird in ähnlicher Ausdehnung eine weitere Baugrenze in Ost-West-Richtung, in Anlehnung zur bestehenden Garagenanlage, hin zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Westen wird zudem eine Fläche für Umgrenzungen für Nebenanlagen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Auf eine Festsetzung einer maximalen Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird verzichtet.

Weiter wird bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, dass einschließlich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen dürfen zudem durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen, Erker, Balkone etc. bis zu 20 m² auch außerhalb überschritten werden. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich an der Längsseite der Baugrenzen.

33. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“



Im Rahmen der Nachverdichtung sollen durch die 33. Änderung im Bereich eines größeren Einzelgrundstücks mit einer kleineren Bestandsbebauung zwei neue Hauptbaukörper entstehen und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Planung sieht hier zwei einzelne Flächen als Baugrenzen vor. Die nördliche Baugrenze ist dabei etwas kleiner. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche von 95 m² festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Norden und Osten durch Umgrenzungen für Nebenanlagen/Garagen ergänzt. Die zulässige maximale Höhenentwicklung wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, mit maximal zulässigem Kniestock von 50 cm (einschließlich der Pfette).

Auf eine Festsetzung einer maximalen Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird verzichtet. Weiter wird bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, dass einschließlich der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen dürfen zudem durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen, Erker, Balkone etc. bis zu 30 m² auch außerhalb überschritten werden. Die festgesetzte Firstrichtung orientiert sich an der Längsseite der Baugrenzen.

Gemeindliche Satzungen

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 453,6 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016). Hinsichtlich der Ausgestaltung der Geländeoberfläche auf den einzelnen Baugrundstücken im Wechsel mit den Straßenverkehrsflächen variiert die Geländehöhe, wodurch eine leicht heterogene Topographie entsteht, ohne größere Senken oder Hügel. Einzig im zentralen Bereich an der Aschaffenburger Straße am Flurstück Nr. 1602/14 steigt das Gelände kurzzeitig um 0,8 m an und flacht wieder ab.

Das Planungsgebiet ist heute bereits umfänglich bebaut und wird intensiv zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich vereinzelte Grundstücke im Norden und Süden sind noch unbebaut.

Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser. Vereinzelt bestehen im nördlichen Bereich auch Doppelhausbebauungen. Im zentralen sowie im südlichen Bereich bestehen zudem zwei Mehrfamilienhausbebauungen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung handelt es sich um zweigeschossige oder eingeschossige (+ Kniestock) Baukörper, mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen.

Die Wohnbebauungen sind zumeist giebelseitig zu den Erschließungsstraßen ausgerichtet. Die privaten Außen-/Freibereiche orientieren sich meist in westliche Richtung, auf der verkehrsabgewandten Seite.

Die Hauptgebäude weisen weit überwiegend Satteldächer auf. Vereinzelt bestehen auch Sattel-Walmdächer sowie Schleppdächer (hier vor allem in Kombination mit angrenzenden Nebengebäuden). Einzelne Gebäude verfügen zudem über Quergiebel. Die Firstrichtung ist überwiegend grob in Ost-West-Richtung gegeben. Hinsichtlich der Dacheindeckung bestehen überwiegend rote oder rotbraune Farben. Vereinzelt Dachflächen sind zudem mit Solaranlagenflächen überbaut.

Die Baugrundstücke sind insgesamt relativ dicht bebaut. Wobei im nördlicheren Bereich ein größerer Anteil an privaten Grünflächen besteht, was wiederum mit den unterschiedlichen Grundstücksgrößen zusammenhängt. Die Garagen, Carports und Nebenanlagen sind oft direkt mit dem Hauptgebäude verbunden oder über eine zusammenhängende Dachausbildung miteinander verbunden. Auch sind auf den Baugrundstücken in den rückwertigen Räumen kleinere Nebenanlagen situiert. Die Freiflächen dazwischen werden zumeist intensiv gärtnerisch genutzt.

Es besteht eine relativ heterogene Mischung hinsichtlich der Grundstücksgrößen. Der Großteil der Baugrundstücke hat eine Größe zwischen 350 m² und 650 m². Einzelne Baugrundstücke entlang der Aschaffenburger Straße sind auch bis zu 750 m² oder 800 m² groß. Zudem gibt es auch noch größere Baugrundstücke, mit über 1.000 m² Größe. Diese bestehen vor allem im zentralen Bereich sowie vereinzelt im Süden und Norden. Zwei Baugrundstücke sind dabei jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Größerer, prägender Baumbestand im Planungsumgriff ist entlang der Aschaffenburger Straße nicht vorhanden. Lediglich im Norden bestehenden stehen zwei größere Einzelbäume in unmittelbarer Nähe. Weiter handelt es sich bei den bestehenden Grünstrukturen eher um mittlere bis kleinere Bestandsbäume sowie Sträucher oder Hecken, die auf den privaten Grundstücken bestehen. Größere Baumbestände befinden sich in den abgewandten Bereichen hin zu den Waldflächen im Westen.

Maß der Nutzung im Bestand

Das Maß der baulichen Nutzung welches im Ur-Bebauungsplan zulässig ist, ist heute in weiten Bereichen zum Teil ausgeschöpft. Die Ausnutzung der bestehenden Bebauung gegenüber der nach Ur-Bebauungsplan zulässigen Nutzung liegt hier im südlichen Bereich und bei einigen Grundstücken im Norden bei $\geq 85\%$. Vereinzelt Grundstücke weisen eine Ausnutzung von unter 50% auf. Die tatsächlich realisierte GRZ liegt zumeist zwischen ca. 0,10 und 0,22. Einzelgrundstücke unterschreiten oder überschreiten diese Werte.

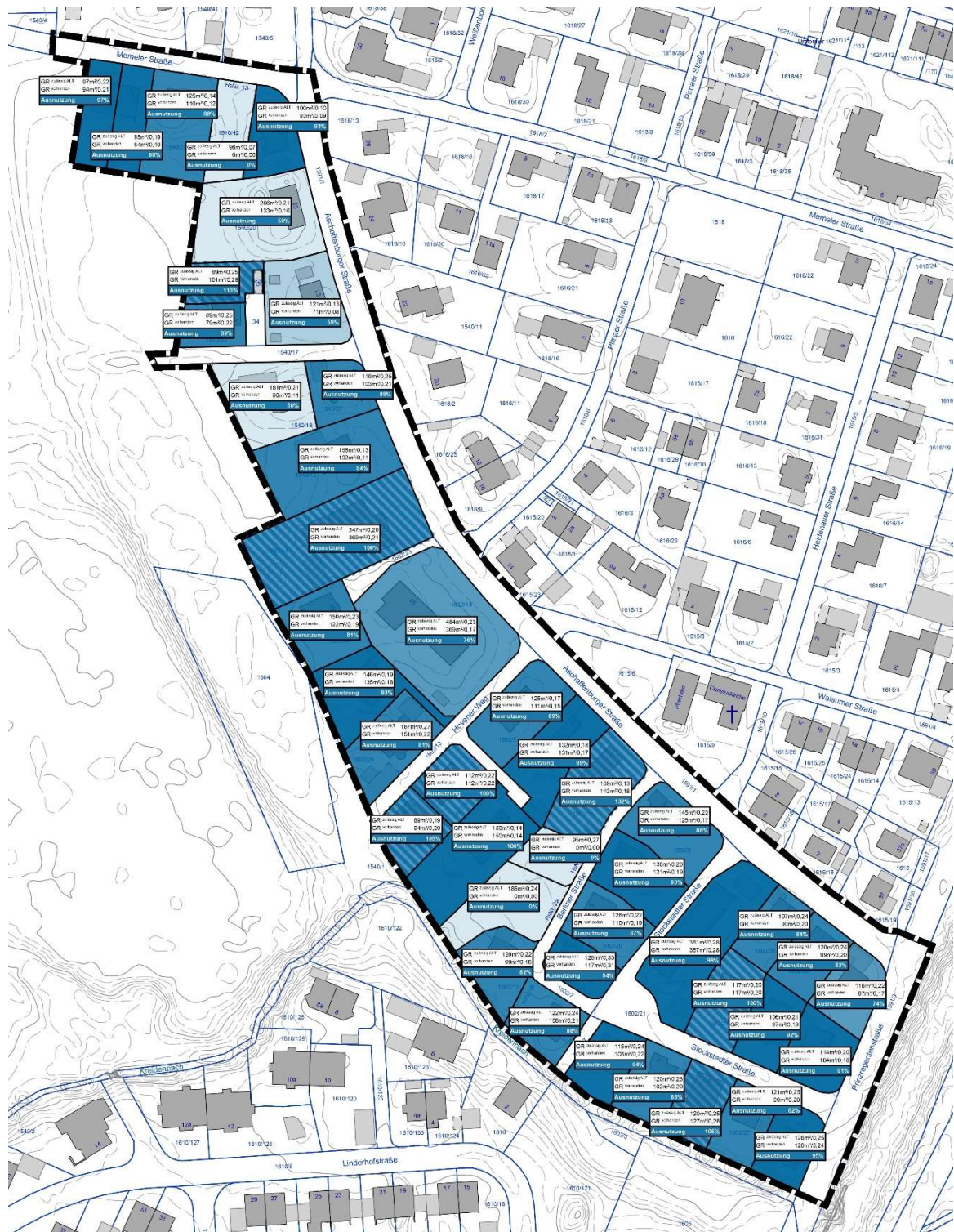


Abbildung 9: Übersicht der realisierten Baudichte und Ausnutzung gegenüber bisheriger Festsetzung – ohne Maßstab

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierte Wandhöhe (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand) liegen in der Regel zwischen 4,5 m ca. 6,5 m. Entlang der Aschaffener Straße, vor allem im zentralen Bereich des Planungsumgriffs, sind vereinzelte höhere Gebäude mit ca. 6,7 – 7,5 m Wandhöhe vorhanden. Im südlichen sowie im zentralen Bereich sind entlang der Aschaffener Straße, Stockstadter Straße und Hoefer Straße bestehen niedrigere Gebäude unter 5,0 m Wandhöhe.

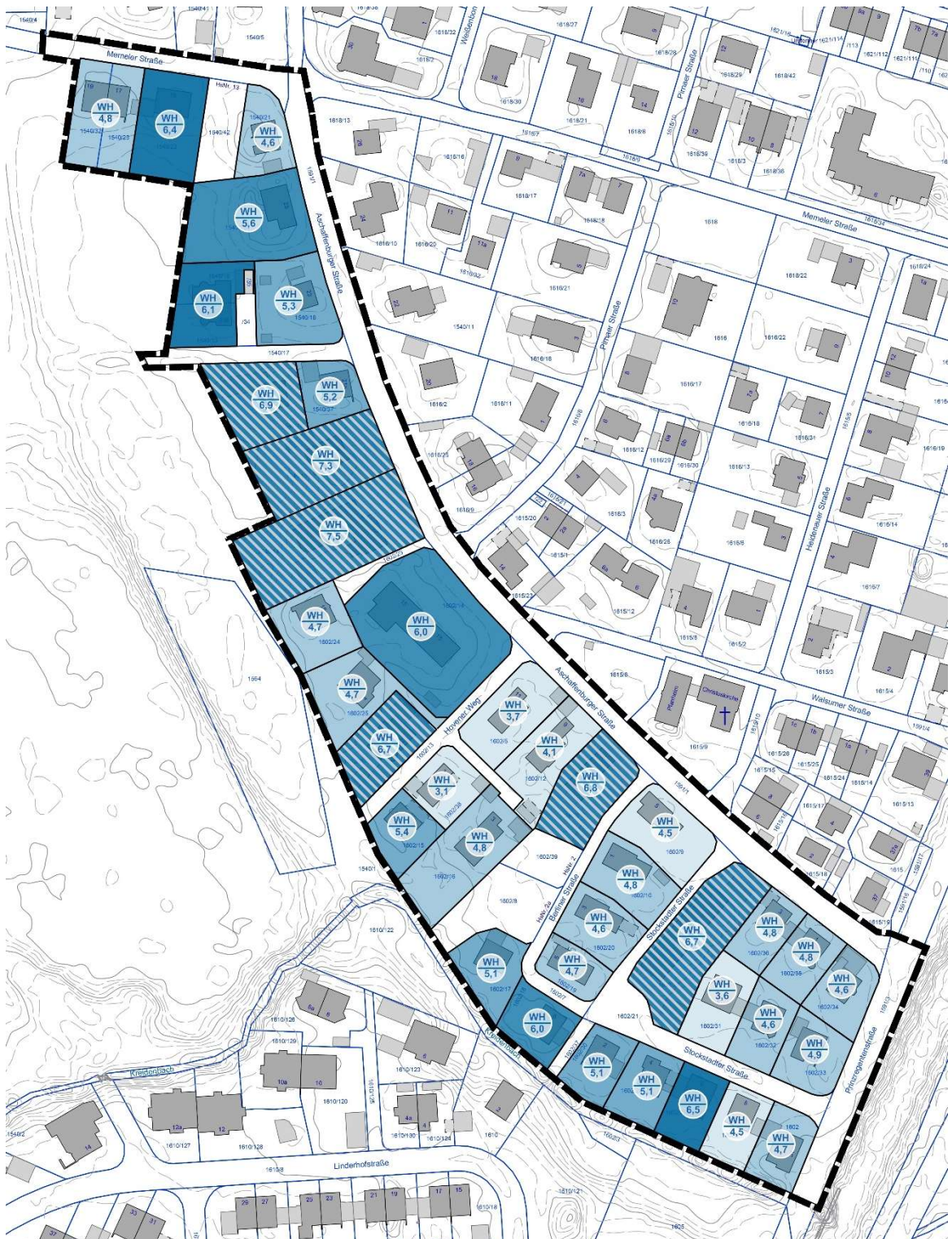


Abbildung 10: Übersicht der realisierten Wandhöhen – ohne Maßstab

Umgebung

Der Planungsumgriff befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges von Raubling. Im Norden, Osten und Süden grenzen weitere Wohngebietsflächen an.

Im Norden und Osten, jenseits der Aschaffenburgener Straße und der Memeler Straße, grenzt eine mit dem Planungsgebiet vergleichbare, heterogene Siedlungsstruktur an. Der Bereich ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Einige kleinere Gebäude weisen auch nur ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss mit Kniestock auf. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Einfamilienhäuser und einigen Doppelhäusern. Diese Wohnbauflächen wurden ebenfalls im Rahmen des Ur-Bebauungsplans mit den identischen Festsetzungen überplant und weisen somit ähnliche Strukturen auf. Im zentralen Bereich grenzen an den gegenständlichen Planungsumgriff eine Grünfläche mit größerem Baumbestand sowie ein Grundstück mit einer kirchlichen Nutzung (Ev. Pfarramt Christuskirche) an.

Im Süden grenzt direkt an den Planungsumgriff der Graben mit Wasserlauf des Kreidenbach an. Dieser wird begleitet durch ein dichtes Ufergehölz aus Sträuchern und kleineren Bäumen. In diesem Bereich steigt das natürliche Gelände um ca. 2,0 m in Richtung Süden an. Südlich des Grabens befinden sich weitere Grünstrukturen, auch mit größeren Bäumen, sowie ein Intensivgrünland. Daneben befinden sich ein Kinderspielplatz sowie die Grund- und Mittelschule „Michael-Ende-Schule“ (Standort Redenfelden). Hierbei handelt es sich um ein mittelgroßes Gebäude mit zwei Vollgeschossen. An diese Nutzungen schließen weitere Wohnbauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes an. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Doppel- sowie Reihenhausbauungen mit zwei Vollgeschossen.

Im Westen des Planungsumgriffs befinden sich größere Waldflächen. An die Waldflächen grenzen, wie im Nordwesten an den Planungsumgriff, intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen an. Weiter besteht westlich der Waldfläche, in ca. 200 m Entfernung, eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Östlich des Verlaufes der Prinzregentenstraße verläuft ein schmaler Grünstreifen mit einigen größeren Einzelbäumen. Hier steigt das Gelände im Rahmen des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahndamms der Strecke Rosenheim-Kufstein um ca. 1,5 – 2,5 an. Auf dem Bahndamm verläuft entlang der gesamten Bahnstrecke eine Lärmschutzwand. Weiter östlich befinden sich kleinere Grünstrukturen sowie ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet mit größeren Gewerbebetrieben und Baukonfigurationen.

A.7.2 Erschließung und technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsumgriffs erfolgt durch die Aschaffenburgener Straße. Diese kreuzt im Süden an die Prinzregentenstraße. Diese sind entsprechend ausgebaut und dienen der Haupteerschließung des Wohngebietes in Redenfelden West. Über die Aschaffenburgener Straße und die Prinzregentenstraße besteht weiterführend in Richtung Norden in ca. 1,2 km Anschluss an die Rosenheimer Straße, welche als Staatsstraße St2363 kategorisiert und entsprechend übergeordnet ausgebaut ist. Hier besteht weiterführend in Richtung Norden Anschluss nach Rosenheim sowie ein unmittelbarer Anschluss an die Bundesautobahn A8 München – Salzburg (Anschlussstelle 102 Rosenheim). Weiter besteht über die Prinzregentenstraße in Richtung Osten (Am Baumgarten) oder Süden (Bahnhofstraße) über die beiden Bahnunterführungen Anschluss an die Kufsteiner Straße (St2363 – aus der Rosenheimer Straße wird im weiteren Verlauf in Richtung Süden die Kufsteiner Straße). Diese führt in Richtung Süden nach Brannenburg, sowie besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A93 Rosenheim – Kufstein (Anschlussstelle 57 Reischenhart).

Die Erschließung der Baugrundstücke, welche nicht an der Aschaffener Straße oder der Prinzregentenstraße liegen, erfolgt über die kleineren Erschließungsstraßen Hovener Weg, Berliner Straße, Stockstadter Straße sowie die Memeler Straße. Die Memeler Straße hat zudem noch die Funktion einer Verbindungsstraße in Richtung Westen sowie in die angrenzenden Wohngebiete. Alle Straßen münden auf die Aschaffener Straße.

Die Aschaffener Straße weist eine Breite (Straßengrundstück) von ca. 8,0 m auf und somit einen leistungsfähigen ländlichen Straßenraum. Im Bereich der Aschaffener Straße ist ohne Weiteres ein Begegnungsverkehr möglich. Auch verläuft entlang der Aschaffener Straße einseitig ein Fußweg. Die Straßenverkehrsflächen, die der inneren Erschließung des Wohngebietes dienen, weisen einen Straßenquerschnitt von ca. 4,2 bis 6,0 m auf (Straßengrundstück). Einzig das Stück Stockstadter Straße zur Prinzregentenstraße hin weist ebenfalls eine Straßenbreite von ca. 7,5 m auf. Diese endet in einen kleineren Wendebereich, auf den die anschließenden kleineren Straßenverläufe einmünden. Entlang der Stockstadter Straße verläuft ebenfalls ein Fußweg.

Bei allen Verkehrsflächen ist das Abstellen von Fahrzeugen parallel zur Fahrbahn erlaubt. Das Abstellen von Fahrzeugen in der Verkehrsfläche führt jedoch zu einem gestörten Verkehrsfluss gerade im Zusammenhang mit der Abwicklung von Gegenverkehr. Da es sich hier jedoch um untergeordnete Erschließungsstraßen handelt sind die Straßenbreiten dennoch ausreichend.

Die Prinzregentenstraße im Osten, welche als Hauptzufahrt zum Wohnquartier fungiert, weist eine Straßenbreite (Straßengrundstück) von ca. 10 m auf und ist somit ausreichend leistungsfähig dimensioniert. Auch verläuft innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig parallel ein Fuß- und Radweg.

Insgesamt ist durch die bestehenden größeren Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Haltestellen des regionalen Busnetzes. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 800 m südlich, am Bahnhof von Raubling. Neben der regionalen Anbindung über den Busverkehr bestehen hier auch überregionale Anbindungsmöglichkeiten über den Zugverkehr.

Technische Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung ist davon auszugehen, dass die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., am bzw. im Planungsgebiet vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

Im nördlichen Bereich verläuft innerhalb der privaten Baugrundstücke ein alter verrohrter Graben, welcher für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser fungiert. Hier bestehen auch einige Hausanschlussleitungen der angrenzenden Baugrundstücke. Der verrohrte Graben soll in seinem Verlauf und seiner Funktion weiterhin Bestand haben, eine Umverlegung des Leitungsverlaufes ist aktuell nicht geplant von Seiten der Gemeinde. Es sind entsprechende technische Auflagen beim Heranbauen an den Leitungsverlauf zu beachten. Ab dem Kreuzungsbereich Aschaffener Straße und Pirnaer Straße verläuft die Regenwasserleitung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen weiter.

Weiter verlaufen in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Hauptleitungen für die Stromversorgung. Im südlichen Bereich verläuft innerhalb der Stockstadter Straße eine Mittelspannungsleitung, welche weiter in Richtung Süden außerhalb des Geltungsbereichs verläuft. Entsprechende Trafostationen befinden sich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs, jedoch innerhalb des Wohnquartiers. Von hier aus laufen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Niederspannungsleitungen, welche an kleinere Verteilerschränke anschließen, wo die einzelnen Anschlüsse an die Baugrundstücke (Hausanschlüsse) abgehen.

A.7.3 Brandbekämpfung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Einzig im zentralen, westlichen Randbereich befinden sich Teile zweier Grundstücke weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Grundsätzlich können diese Grundstücke jedoch über die öffentlichen Verkehrsflächen angefahren werden.

Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggfs. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.7.4 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2023) ist im Planungsumgriff selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

A.7.5 Boden

Bodenaufbau

Nach Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussschluff) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor (Bayerischen Landesamtes für Umwelt Stand September 2023).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, vor (Bayerischen Landesamtes für Umwelt Stand Juni 2023). Hier kommen vor allem Kiese und Sand aus Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als mittel bis hoch tragfähig einzustufen. Zum Teil kann der Bodenaufbau lokal begrenzt mäßig frostempfindlich sein.

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im lokalen Einzelfall abweichen können. Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggfs. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen. Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Sickerfähigkeit

Hinsichtlich des möglichen Aufbaus des Bodens gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem, jeweiligen Baugrundstück nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Anfallendes Niederschlagswasser wird heute über bestehende Regenwasserkanalleitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie über einen verrohrten Graben, der teilweise über Privatgrund verläuft, abgeführt.

A.7.6 Oberflächengewässer / Niederschläge / Grundwasser

Oberflächengewässer und Überschwemmungen

Innehalb des Planungsumgriffs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden verläuft direkt angrenzend zum gegenständlichen Geltungsbereich der Graben des Kreidenbach. Beim Kreidenbach handelt es sich um einen untergeordneten Gewässerlauf. Der Graben des Wasserlaufes ist lediglich ca. 50 cm tief. Der Verlauf des Kreidenbach ist umgeben von Uferbegleitgehölzen. Die Flächen im Bereich des Kreidenbach sowie die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand September 2023) weder als festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet. Auch befindet sich das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich.

Weitere Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet besteht, zusätzlich durch die geringe Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächen- und Schichtenwasser sowie Überschwemmungen.

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen hinsichtlich eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinde Raubling wurden ebenfalls Starkregengefahren mit Wassertiefen für ein HQ100-Ereignisses untersucht. Hierbei wird aufgezeigt, dass es bei extremen und längeren Starkregenereignissen zu länger anstehenden Überschwemmungen kommen kann, vor allem in Bereichen in denen die relativ ebene Topographie leichte Geländesenken ausgebildet.

Da es sich hierbei um Untersuchungen im Falle von extremen und nicht ständig wiederkehrenden Starkregenereignissen handelt, werden keine Flächen als Überschwemmungsflächen vorsorglich gesichert. Somit sind bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise enthält die Satzung.

Grund- und Schichtwasser

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet können keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren Umfeld keine Grundwassermessstellen oder Bohrerkundungen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für das Gebiet nicht vor. In ca. 750 m Entfernung südöstlich des Planungsgebietes besteht eine Grundwassermessstelle für Wasserstände des oberen Grundwasserstockwerks.

Nach gewässerkundlichem Dienst Bayern liegen derzeit folgende Messwerte vor:

Messstelle	Geländehöhe m ü. NN	Grundwasserstand m ü. NN	Flurabstand m u. Gelände	Zeitpunkt Messwert
Redenfelden 17	452,77	450,09	2,68	04.06.2023

Tab 1: Grundwasserstände (Quelle: Grundwasserdaten durch gewässerkundlicher Dienst Bayern des Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Die dargestellten Daten zum Grundwasser sind als Orientierungswerte zu betrachten, da diese durch verschiedene Einflussfaktoren, wie Entfernung oder Topographie, auch schwanken können. Jedoch lässt der bestehende Grundwasserstand auf ein relativ hoch anstehendes Grundwasser im Planungsgebiet schließen. Somit ist voraussichtlich mit direkten Einwirkungen des Grundwassers auf die Gebäude zu rechnen, so diese unterkellert werden.

Im Hinblick auf die geringen zu erwartenden Flurabstände des Grundwassers sind voraussichtlich bauliche Vorkehrungen (Wasserdichte Keller, Auftriebssicherheit etc.) zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in das Grundwasser (Bauwasserhaltung, baulicher Eingriff in das Grundwasser durch Keller) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen. In diesem Rahmen können sich ggfs. weitere Auflagen ergeben.

A.7.7 Schutzgebiete / ABSP

Schutzgebiete

Im Süden, entlang des Geltungsbereichs, befinden sich Teile der kartierten Biotopsflächen mit der Nr. 8238-0080-001 „Ufergehölze am Kreidenbach in Raubling“, welche die uferbegleitenden Gehölze des Kreidenbach umschließen.

Nach dem Fachinformationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop folgendermaßen beschrieben: „[...] Ufergehölze an den ca. 1,5 m tiefen, mäßig bis stark geneigte Böschungen des begradigten und z.T. verbauten Kreidenbachs im Westteil von Raubling. Die Gehölze der unteren Erfassungsgrenze werden umgeben von Fettwiesen, Acker und Siedlungsfläche.

80.01: Ufergehölz in der Nähe der Bahnlinie; meist beidseitiges, gestuftes, ca. 5-7 m breites Gehölz, das im Osten etwas lückig entwickelt ist; häufig ist v.a. der Schwarze Holunder, ferner beteiligen sich Salweide, Hartriegel, Haselnuß sowie Winterlinde, Stieleiche, Trauerweide, Robinie und Grauerle in der Baumschicht. Im Saum zeigen sich vor allem Brennessel und Echte Nelkenwurz. [...]“

Weiter befinden sich im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung keine weiteren naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) sowie kartierte Biotope (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2023).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet ist im Naturraum Rosenheimer Becken (038-N) des Inn-Chiemsee-Hügelland verzeichnet. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für die gegenständlichen Flächen keine ortsspezifischen, flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als Wohnbaufläche, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen etc. Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Immissionen / Emissionen

Landwirtschaft

Durch die Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Lärm- und Staubbelastungen, auch an Wochenenden und in den Abendstunden, zu rechnen. Diese sind zu dulden soweit die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Somit ist mit keinen rechtlich relevanten Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen zu rechnen.

Anlagenlärm

Im Planungsgebiet befinden sich heute keine gewerblichen Nutzungen. Die Flächen sind heute im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes durch Wohnbebauungen überbaut. Ehemals bestehende gewerbliche Nutzungen sind heute endgültig beendet. Gemäß den zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO sind lediglich nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Somit ist nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten zu rechnen. Auch befinden sich auf den direkt angrenzenden bebauten Flächen Wohnnutzungen.

Im Umfeld des Planungsumgriffs, im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße, befinden sich gewerbliche und industrielle Anlagen. Hierzu zählen u.a. eine Papierfabrik und ein Pharmaunternehmen. Diese Betriebe verfügen u.a. jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

Verkehrslärm

Sowohl durch die östlich verlaufende Bahnstrecke 5702, zwischen Rosenheim und Kufstein, als auch die angrenzend verlaufende Prinzregentenstraße ist mit Verkehrslärmemissionen auf den Planungsumgriff zu rechnen. Entlang der Bahnstrecke besteht bereits eine Lärmschutzwand. Für die Prinzregentenstraße besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf innerorts von 50 km/h. Aufgrund der bestehenden Maßnahmen und da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

- Schaffung einer einheitlichen, abgewogenen Festsetzungsstruktur
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Aktivierung von neuen Bebauungspotenzialen durch Nachverdichtung
- Berücksichtigung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

Grünordnung

- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes
- Sicherung von Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Wechselwirkung zum angrenzenden Biotop

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Baugrundstücke des gegenständlichen Geltungsbereichs sind heute zum Großteil bereits im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes überbaut. Es bestehen heute nur noch wenige unbebaute Baugrundstücke.

Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird eine, unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Struktur, einheitliche Festsetzungsstruktur für das gesamte Wohngebiet entwickelt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im Planungsgebiet vor allem durch die Anpassung und Vereinheitlichung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf allen Baugrundstücken eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen Bebauungsstruktur werden nun große Bauräume festgesetzt, um maximale Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Durch die Bauräume werden lediglich die städtebaulich relevanten bzw. notwendigen Abstände zu den Erschließungsflächen und den angrenzenden Landschaftsräumen geregelt. Gerade mit Hinblick auf die Straßenräume sollen somit offene, dem ländlichen Charakter entsprechende, Räume sichergestellt werden. Innerhalb der Bauräume ergibt sich die Struktur aus den Regelungen der Abstandsflächen. Weiter sollen durch die Ausdehnung der Bauräume entsprechende Grünachsen bzw. -korridore und Sichtbeziehungen gewährleistet werden.

Die Höhenentwicklung wird in zwei Stufen für den Planungsumgriff festgesetzt. Die Höhen orientieren sich dabei an der Lage sowie der bestehenden Baukörper. So sind entlang der Haupteinschließung durch die Aschaffenburg Straße höhere Wandhöhen vorgesehen. Wobei die Wandhöhen in den Randbereichen, gerade im Übergang zu den offenen Landschaftsräumen oder angrenzenden Wohnbebauungen etwas niedriger festgesetzt. Somit soll das Ortsbild nach außen hin gewahrt bleiben. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Allgemeinen daran, dass möglichst im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche und zugleich höhere Wandhöhe als bisher möglich ist.

Durch die Überplanung der Baugrundstücke ist bei nahezu allen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich. Einige Baurundstücke sind bereits sehr dicht bebaut. Hier ist im Hinblick auf eine angemessene, einheitliche Bebauungsstruktur nun keine bzw. nur eine geringe zusätzliche Verdichtung möglich. Ggfs. wird die zulässige Bebauung auf ein einheitliches, mit der Umgebung angemessenes Maß zurückgefahren. Die heute bereits bestehenden Gebäude genießen dabei Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Gebäude in die bauliche Umgebung einpassen. So werden trotz der Verdichtung der baulichen Strukturen angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Ortsbild sichergestellt. Dies wird zudem gestärkt durch eine angemessene und qualitative Grünausstattung im Gebiet. Bestehende, prägende Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind als zu erhalten festgesetzt sowie sind Bäume als neu zu pflanzen vorgesehen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke des Planungsgebietes sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht ebenso den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und spiegelt die heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur wider sowie der Umgebung. Auch trägt dies dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei.

Darüber hinaus lässt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe, und von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet, der Fokussierung auf der Schaffung von Wohnraum und der Erschließungssituation generell nicht zulässig. Auch können so Nutzungskonflikte gegenüber einer Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, auf den jeweiligen Baugrundstücken, wird definiert durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstigen versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch Hauptanlagen überdeckt werden darf, wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des jeweiligen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für eine mögliche Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt.

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um gerade in der Bestandssituation vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung eine flexible Steuerung der Bebauungsdichte zu ermöglichen ist eine Grundflächenzahl festgesetzt. Somit können auch ggfs. geplante Grundstücksarrondierungen gut abgebildet werden.

Im Zuge der Planung sollen vor allem unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Überbauung der Grundstücke vereinheitlicht und eine flexible Überbauung im Rahmen von Nachverdichtungspotentialen in der Bestandssituation sowie innerhalb der noch unbebauten Baugrundstücke ermöglicht werden. Abgeleitet aus den bestehenden Grundstücksverhältnissen, den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und der bestehenden Bebauung wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das gesamte Gebiet festgesetzt. Hierdurch ist in Bezug auf die Flächengröße eine gleiche Überbauung der jeweiligen Grundstücke gegeben.

Im Ur-Bebauungsplan sind bezogen auf die heutigen Grundstücksverhältnisse gemäß der überbaubaren Grundstücksfläche mittelbar Grundflächenzahlen von 0,13 bis 0,28 zulässig. Die Verteilung der möglichen Bebaubarkeitsdichte ist dabei insgesamt relativ heterogen. Im Bereich der Prinzregentenstraße, Stockstadter Straße und Berliner Straße sind relativ einheitliche Werte zwischen 0,20 und 0,25 festgesetzt. Weiter nördlich ist die Bebauungsdichte relativ unterschiedlich, unabhängig der Baugrundstücksgröße.

Nun soll eine städtebaulich abgewogene, einheitliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Primats der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) soll dies durch eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgen. Durch die Anhebung der zulässigen Bebauungsdichte auf eine GRZ von 0,3 ergibt sich nun vor dem Hintergrund der sehr heterogenen Flurstücksgrößen dennoch ein angemessenes, gleichmäßiges Dichtemaß.

Lediglich auf einem Grundstück im Bereich der Berliner Straße (1602/19) besteht heute eine höhere GRZ von ca. 0,33. Das bestehende Gebäude besitzt somit Bestandsschutz. Eine Festsetzung einer GRZ über 0,3 erscheint hier jedoch durch die städtebauliche Situation und auch in Abwägung mit der übrigen Bebauung nicht sinnvoll.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden.

Überschreitungen

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt. Diese Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zu den Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Nebenanlagen, ergänzende bauliche Anlagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition der städtebaulich wirksamen Baukörper) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnbauflächen nicht aus.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit sollen eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Bauefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden werden.

Es wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks festgesetzt.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen sowie Wintergärten sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen wurden sie bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.

Weiter wird die Überschreitung der Grundfläche (inkl. Hauptbaukörper, Balkone, Terrassen etc.) hinsichtlich baulicher Anlagen, die eine „dritte Dimension“ besitzen, geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus), Garagen und Carports. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 ermöglicht auf den Grundstücken angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports und lässt die Unterbringung von Gartenhäusern, Geräteschuppen zu.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch höhere GRZ mit 0,60 zugelassen werden. Somit sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben.

Auch durch die zulässigen Versiegelungen verbleiben insgesamt ausreichend Flächen für eine qualitative Durch- und Eingrünung. Auch fügen sich die überplanten Bereiche weiterhin in die Umgebung und das Ortsbild ein.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung einer Überschreitungsregelung ist eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Durch die tabellarische Zusammenfassung wird nochmals aufgezeigt, dass durch die Überplanung der gegenständlichen Wohnbauflächen eine dichtere Bebauung der Baugrundstücke ermöglicht werden sollen. Gegenüber dem heutigen Bestand ist eine weitere Flächeninanspruchnahme von ca. 6.000 m², auf bereits überplanten und teilweise überbauten Flächen möglich. Weiter wird auch deutlich, dass heute bereits eine höhere Versiegelung und dichtere Überbauung der Grundstücke vorliegt, als durch den Ur-Bebauungsplan zulässig war. Im Rahmen der Überplanung werden nun für alle Grundstücke gleichwertige Voraussetzungen für eine dichtere bauliche Nutzung geschaffen.

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl an. Wenn die zulässige Grundflächenzahl, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen durch bauliche Anlagen wird der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 ($0,4 + 50\% = 0,6$) ebenfalls eingehalten.

	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche Ur-Bebauungsplan Hauptbaukörper	Zulässige Überschreitung Ur-Bebauungsplan durch Garagen, Zufahrten etc.	Bestandsüberbauung Gesamt nach Luftbild	Neue zulässige Grundfläche gem. einer GRZ von 0,30 Hauptbaukörper	Neue zulässige Überschreitung durch mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlagen gem. einer GRZ von 0,35	Neue zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports) gem. einer GRZ von 0,45	Neue zulässige Gesamtversiegelung gem. GRZ von 0,60
WA 1	5.802	1.068 (0,18)	1.869 (0,32)	1.601	1.693	2.031	2.611	3.481
WA 2	8.437	1.769 (0,21)	3.096 (0,37)	3.960	2.531	2.953	3.797	5.062
WA 3	9.012	1.840 (0,20)	3.220 (0,36)	3.184	2.704	3.154	4.055	5.407
WA 4	2.341	526 (0,22)	921 (0,39)	882	702	819	1.053	1.405
WA 5	4.460	1.043 (0,23)	1.825 (0,41)	2.172	1.338	1.561	2.007	2.676
Gesamt	30.052	6.246	10.931	11.799	8.968	10.518	13.523	18.031

Angaben alle in m²; Werte in Klammern geben die GRZ des Ur-Bebauungsplans an

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden. Darüber hinaus sind für alle befestigten Flächen mit Ausnahme von Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Dies reduziert den negativen Einfluss auf den Boden wesentlich.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) sowie einer maximalen Wandhöhe (WH) in Metern festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume und Flächen für Nebenanlagen definiert.

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Sie gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante 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.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie ist der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt in der Ebene der Außenwand an den Traufseiten des Daches. Oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe wird in Zusammenhang mit möglichen Abgrabungen in sich überhohen Gebäuden vorgebeugt.

Im Ur-Bebauungsplans ist die Höherentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs einheitlich mit zwei Vollgeschossen und einem maximal zulässigen Kniestock von 50 cm einschließlich Pfette festgesetzt. Zusätzlich darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 35 cm gegenüber dem Straßenniveau liegen. Bei einer Höhe des Fertigfußbodens von 35 cm über dem Straßenniveau, einer Geschosshöhe von 2,9 m und einem Dachaufbau von 35 cm ergibt sich somit eine rechnerische Wandhöhe von ca. 7,0 m ab Gelände. Jedoch sind auch höhere Höhenentwicklungen möglich, da die Höhe der Vollgeschosse nicht definiert ist.

Im Planungsgebiet besteht heute eine sehr heterogene Höhenentwicklung mit Wandhöhen ab Gelände von ca. 4,6 bis ca. 6,7 m. Es sind auch kleinere Wandhöhen von 3,1 m oder sogar höhere von 7,5 m realisiert.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist es Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden Struktur zu schaffen, diese sollen jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur sowie einem angemessenen Ortsbild erfolgen und sich in die Umgebung einfügen. Dem folgend wird abgeleitet aus dem Bestand unter Berücksichtigung einer angemessenen „Aufstockung“ im Sinne der Nachverdichtung eine in zwei Bereiche differenzierte Höhenfestsetzung getroffen.

Entlang der Aschaffenburg Straße und im zentralen Bereich im gesamten wird eine Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Hier bestehen zum einen heute bereits höhere Häuser. Die anliegenden Straßenräume der Aschaffenburg Straße sind in diesem Bereich großzügiger und es grenzen weitere Wohnbebauungen an. Im zentralen Bereich wird der Geltungsbereich im Westen durch Waldflächen begrenzt, wodurch auch hier höhere Häuser entstehen können, ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bedingen. Allgemein wird das Orts- und Landschaftsbild durch höhere Gebäude entlang der Aschaffenburg Straße nicht negativ beeinträchtigt, da die Gebäude hier in integraler Lage sich befinden.

In den übrigen Bereichen des Planungsumgriffs ist eine Wandhöhe von **7,0 m** zulässig. Aufgrund der relativ engen Straßenräume, der kleinteiligen, heterogenen Bebauungsstrukturen und der direkten Umgebung ist dies angemessen und eine **noch** größere Höhenentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll. Gerade aufgrund der angrenzenden Bereiche im Norden und Süden erscheint ein fließender und nicht zu hermetisch wirkender Übergang sinnvoll. Im Norden grenzen offene Landschaftsräume an. Im Süden befinden sich ebenfalls Grünflächen, welche übergehen in kleinteilige Siedlungsflächen. **Die Höhenfestsetzung** lässt gegenüber den bestehenden Festsetzungen **kleinere** Aufstockungen zu, **wodurch gegenüber** der bestehenden Wandhöhen nun auch höhere Gebäude möglich sind.

Die festgesetzte Höhenentwicklung ist so gewählt, dass eine zweigeschossige Ausführung der Gebäude sowie eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Zudem bestehen so ausreichend Spielraum für notwendige Anpassungen des Geländes an die bestehenden Straßenverkehrsflächen und zur Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes bzw. sich anstauendes Niederschlagswasser.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unabhängig der getroffenen Höhenfestsetzungen durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung bzw. Art. 6 BayBO sichergestellt.

Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung trägt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude.

Höhe Nebenanlagen

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen stellt sicher, dass sich die punktuellen Erweiterungen für Nebenanlagen den Hauptgebäuden eindeutig unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht. Dies ist insbesondere von Belang, da sich die Flächen für Nebenanlagen und Garagen in den Bereichen befinden, in welchen die Bauräume aus Gründen der stadträumlichen Gliederung unterbrochen werden.

Die zulässigen Oberkanten sind so gewählt, dass in der Regel ca. 3,0 m hohe Gebäude entstehen können. Somit ist die Funktionalität von Neben- bzw. Garagengebäuden gewährleistet und eine hochwasserangepasste Bauweise mit der Straße möglich.

Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

B.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger, zum Großteil durchgängiger, Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher größer als die zulässige Grundflächenzahl. Dies ermöglicht es gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung die heterogenen, aus der Bestandsbebauung entstehenden Situationen abzubilden. Im Planungsumgriff ist heute bereits eine heterogene Gebäudestruktur vorhanden.

Durch die festgesetzten Bauräume werden nur die städtebaulich im Gesamtkontext relevanten Bebauungskanten definiert. Diese ergeben sich durch einen gewissen Abstand zu den Straßen und den zusätzlich freizuhaltenden Blickbeziehungen in den Kurven- bzw. Kreuzungsbereichen. Die Stellung der Gebäude untereinander regelt sich durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Eine detailliertere Regelung ist aufgrund der heute bereits bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur nicht erforderlich.

Weitestgehend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch zusammenhängende, durchgängige Baugrenzen überplant. Diese sind meist parallel zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichtet und halten einen angemessenen Abstand zu diesen ein. Zu den größeren Straßenräumen ist ein Abstand von 4,0 m definiert. Zu den kleineren, inneren Erschließungsstraßen sind Abstände von mindestens 3,0 m vorgesehen. In Richtung Westen werden zu den Waldflächen und den Naturräumen größere Abstände von 6,0 m bzw. 8,0 m eingehalten. Somit soll zum einen ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die Waldflächen und die natürlichen Naturräume vermieden werden. Im Süden soll zudem ein angemessener Abstand zur angrenzenden Biotopfläche sichergestellt werden. Im Norden wird durch den Abstand zu den landwirtschaftlichen Grünflächen eine Verschattung der Landwirtschaftsflächen vermieden.

Die durchgehenden Baugrenzen werden im nördlichen und zentralen Bereich in kleinere Bereiche aufgeteilt. Das ist zum einen auf den unterirdischen, verrohrten Graben zurückzuführen, welcher nicht überbaut werden darf und somit gewisse Abstände eingehalten werden müssen. Nördlich und südlich des Hovener Weg werden die größeren zusammenhängenden Baugrenzen ebenso unterbrochen. In diesen Bereichen sollen Bereiche für einen Grünkorridor freigehalten werden, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft. Gleiches gilt für den Bereich in der Stockstadter Straße. Im Südosten an der Berliner Straße wird eine durchgängige Baugrenze aufgrund von bestehenden unterirdischen Leitungsverläufen unterbrochen. Aufgrund deren übergeordneten Charakters ist eine Überbauung nicht möglich.

Weiter sind vereinzelte überbaubare Grundstücksflächen durch die Anordnung einzelner großzügiger Baugrenzen festgesetzt. Dies ist beruht zum einen auf den großen Grundstücksflächen und den möglichen bzw. bereits bestehenden größeren Baukörpern. Die Baugrenzen sind in Abwägung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst groß gehalten und orientieren sich in ihrer Ausdehnung an den durchgängigen Bauräumen. Somit bleibt eine heterogene, ländliche Bebauungsstruktur weiterhin erhalten, unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstandes zum Straßenraum und der Wahrung der Durchgängigkeit von Grünräumen. Weiter ergeben sich so die Rahmenbedingungen für eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen innerhalb einzelner Baugrundstücke.

Auf Flurstück Nr. 1540/20 im Norden sind die Baugrenzen zurückgenommen und verlaufen nur im schmalen Streifen entlang der Straßenverkehrsfläche. Aufgrund der natürlichen Geländesenke in auf dem Grundstück und des natürlichen Geländes außerhalb des Geltungsbereichs kann es hier im Falle extremer Starkregenereignisse im HQ100-Fall zu Überschwemmungen und höher anstehenden Regenwässern kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren sieht die Planung an dieser Stelle keine überbaubaren Grundstücksflächen vor, um das Schadensrisiko zu minimieren.

Übergroße, hermetische Bauformen werden, mit zwei Ausnahmen, im Rahmen der Festsetzung einer abweichenden Bauweise verhindert.

Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

B.2.6 Bauweise

Grundsätzlich sollen sich die bauliche Gestaltung an einer ortstypischen Bauweise orientieren. Innerhalb des Planungsgebietes sind mit Hinblick auf die bereits bestehenden Baukörper Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Um überlange, hermetisch wirkende und gegenüber der bestehenden kleinteiligen Bebauung widersprechende Bauformen auszuschließen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf 25 m nicht übersteigen. Durch die Festsetzung soll eine homogene und zugleich flexible Weiterentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen ermöglicht werden. Auch kann somit die ländliche Anmutung weiterhin erhalten werden. Die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

Ausgenommen von der Längenbegrenzung der Hausformen auf 25 m sind zwei Baugrundstücke, welche heute durch längere Hausformen überbaut sind. Aufgrund der Bestandsbebauung sowie des Grundstückszuschnitts wird eine abweichende Längenfestsetzung getroffen. Diese orientiert sich an den Bestandsgebäuden.

B.2.7 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Raubling in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Planungsgebietes ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der einzelnen Bauräume. Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.8 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Entsprechend der heutigen heterogenen Struktur sollen Garagen, Carports sowie Nebenanlagen grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück möglich sein. Restriktionen ergeben sich lediglich entlang der Straßenverkehrsfläche sowie im Übergang zur offenen Landschaft und im Bereich sehr tiefer überbaubarer Grundstücksflächen.

Grundsätzlich sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) umfänglich und großzügig festgesetzt. Es werden in der Regel ausschließlich die aus städtebaulichen Gründen nicht zu bebauenden Flächen außen vorgelassen. Explizite Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden nur in einigen besonderen Situationen vorgesehen.

Durch die Festsetzung, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind, soll eine möglichst geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden. Somit sollen zum einen offene Straßenräume mit freien Sichtbeziehungen, insbesondere entlang der Straßenverkehrsflächen, sichergestellt sowie zu großen durchgehenden, ungegliederten Bebauungen vorgebeugt werden. Weiter sollen durch die Gliederung möglichst freie funktionsfähige Grünräume und Korridore auch innerhalb des Planungsgebietes entstehen bzw. weiterhin Bestand haben.

Auch kommt der Begrünung gegenüber der offenen Landschaft eine besondere Bedeutung zu, um eine gewisse Eingrünung zwischen Bebauung und Landschaft zu erfahren. Dem folgend sind gerade im Nord- und Südwesten zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen zulässig. In Bestand sind bereits einige Nebenanlagen vorhanden, welche weiterhin Bestandsschutz genießen. Neue bauliche Anlagen sind jedoch hier nicht mehr zulässig.

Abweichend von dieser Regelung sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung bzw. ihrer geringeren räumlichen Relevanz bauliche Anlagen unter 5 m² auch außerhalb von Baugrenzen oder Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Gerade kleinere Nebenanlagen sind in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie für die Durchgängigkeit von Grünräumen oder freizuhaltende Korridore als untergeordnet zu betrachten.

Gleiches gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen) oder Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese lassen auch aufgrund ihrer begrenzten Höhe keine negativen Auswirkungen die Durchgängigkeit von Grünräumen und auf das Ortsbild erwarten.

B.2.9 Dächer

Dachform

Unter Berücksichtigung der bestehenden und umgebenden Bebauung und aus der lokalen Bautradition heraus, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Bei Dächern mit einer Dachfläche über 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig.

Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pult- oder Flachdächer ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der großen Baukörper ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Auf diesen Flächen darf die Dachneigung um maximal 10° von der Neigung des Hauptdaches abweichen. Weiter muss der First direkt am Hauptgebäude anschließen. Somit sind auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Durch die flachen Dachformen werden zum einen die offenen Korridore gestärkt und weiter wird so eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude gewahrt. Weiter begünstigen diese eine Ausführung mit Dachbegrünungen. Bei Carports, als an mindestens drei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, soll so dem leichten, städtebaulich weniger auffälligen Charakter von Carports entgegenstehende übergroße Dachkonstruktion vorbeugt werden.

Auf Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Durch die Zulässigkeit flacherer Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und sich somit weiter dem Hauptgebäude unterordnen.

Dacheindeckung

Entsprechend der Bestandsbebauung und entsprechend der regionalen, ländlichen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner 5 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, sind die Dacheindeckungen in nicht glänzenden Materialien auszuführen. Ausgenommen sind hiervon Anlagen für die Solarenergie, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) können auch mit Blechdeckungen oder als Gründach ausgeführt werden, da diese keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen. Aufgrund des untergeordneten Charakters und der aufwendigen Konstruktion bei geringen Neigungswinkeln ($< 20^\circ$) ist eine Ziegeleindeckung auf solch kleinen Flächen nicht notwendig. Auch sind diese Dachflächen als Dachterrasse nutzbar.

Die im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flachdächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf mindestens 75% der Dachfläche als Gründächer auszuführen. Dachziegel oder Dachsteine sind hier schon durch die Konstruktion bedingt nicht möglich. Durch die Festsetzung von Gründächern kommt es zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie wird das Retentionsvermögen der Dächer erhöht, ein positiver Effekt auf das Mikroklima und eine gewisse Biodiversität sichergestellt. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Damit sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können, ist bei Gründächern eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Dachaufbauten

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten grundsätzlich dem Dach unterordnen. In Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit sind Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen, sowie Dachflächenfenster zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern soll in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht werden. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen.

Der gleichen Intension folgend, einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume, können auch Dachgauben oder Quergiebel zugelassen werden. Um auch hier eine Unterordnung gegenüber dem Hauptdach zu gewährleisten und um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind diese nur unter gewissen, speziellen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Darüber hinaus sind keine weiteren Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

B.2.10 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbildes, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und seiner Dachflächen sowie mit Hinblick auf das Ortsbildes sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Sie müssen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung. Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie, bei einer zulässigen Dachneigungen bis 30° , möglich.

Damit auch auf den zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglicht bzw. gefördert werden kann, sind auf diesen Dachflächen auch aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Durch die Höhenbegrenzung und das Zurücktreten um mindestens 0,5 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit aufgeständerten Solaranlagen auch als Gründächer auszuführen.

Solaranlagen an den Fassaden oder freistehende Solaranlagen (bzw. Solaranlagen in den Freiflächen) bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Weiter sollen die nicht bebauten Bereiche im Baugebiet möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden. Somit sind diese hier nicht zulässig.

B.2.11 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Durch gestalterische Festsetzungen soll das allgemeine Straßen-, Orts- und Landschaftsbild mit seiner eigenständigen Prägung weitestgehend erhalten werden. Die neu entstehenden Baukörper sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind. Mit den einzelnen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, eine dichtere Bebauung ohne negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu ermöglichen.

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition, sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder verputzte und gestrichene Mauerflächen zulässig.

Weiter sind grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude wie Doppelhäuser oder aneinandergebaute Nebengebäude oder Garagen profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.12 Einfriedungen

Das Planungsgebiet ist heute bereits umfänglich durch Hauptgebäude, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bebaut. Die im Planungsumgriff bestehenden Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der Aschaffener Straße relativ eng. Zusätzlich befinden sich Teile des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung ist eine Nachverdichtung geplant. Darum gilt es, räumliche wie optische Barrieren weitestgehend zu minimieren, um auch weiterhin einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten.

Im Rahmen eines Wohngebiets sind Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. Dem folgend sind Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ab Geländeoberkante zulässig. Mauern und massive (gemauerte oder betonierte) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig. Lediglich beidseitig von Toren und Türen in der Einfriedung sind massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 60 cm zulässig. Durch ihre sehr begrenzte Anzahl prägen Sie die städtebauliche Erscheinung insgesamt nicht nachteilig. Im Rahmen von Toren ist dies unter Umständen konstruktiv notwendig. Weiter können so Briefkästen und Klingeln an den Grundgrenzen untergebracht werden.

Da sich das Planungsgebiet im Westen im Übergang zur offenen Landschaft (Wiesen- und Waldflächen) befindet, sollen soweit möglich keine Barrieren für die örtliche Fauna entstehen. Um eine Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere und andere Tiere zu ermöglichen sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Die Unterkante der Zäune bzw. Einfriedungen muss einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Vorplätze oder Zufahrtsbereiche von Garagen und Stellplätzen sind in einer Tiefe von 5,0 m (Aufstellfläche vor Garage) zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Plangebietes minimiert und ein offener Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potentiellen Tores vorgebeugt.

B.2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten in die Topographie und zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Aufgrund der Situation eines weitgehend ebenen Geländes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 50 cm im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Auch sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Anlage von Versickerungs- /Retentionsmulden und zur Errichtung eines Gartenteichs von max. 20 m² notwendig. Hierfür bestehen allerdings keine Restriktionen, um eine angemessene Funktionalität zu gewährleisten.

B.2.14 Baumwurfgefährdeter Bereich

Im Westen grenzen an den Planungsumgriff Waldflächen im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) an. **Für eine langfristige Minimierung des Gefahrenpotentials durch von Windwurf oder Astbruch aus der Hauptwindrichtung Westen wird für baumwurfgefährdeter Bereich von 30 m festgesetzt. Innerhalb der** Bereiche des Planungsgebietes, die in Richtung Wald angrenzen und sich in einem Abstand von 30 m zum Waldrand (Baumwurfgefährdeter Bereich) befinden, sollen Gefahren durch umstürzende Bäume vorgebeugt werden. So sind bauliche Anlage zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl bzw. Dachkonstruktion, gesicherte Dachfenster) sichergestellt ist, dass Personen vor Gefährdungen durch umfallende Bäume sowie abbrechender und umherfliegender Äste geschützt sind. **Gerade mit Hinblick auf die immer häufiger auftretenden Unwetterereignisse mit starken Winden und Böen erscheint eine Minimierung dieser Gefahren zielführend.**

Die Baugrundstücke innerhalb des dargestellten Baumwurfbereichs sind heute bereits weitestgehend durch Wohngebäude überbaut. Da es sich hierbei um Bestandgebäude handelt, entstehen gegenüber der gegenständlichen Bauleitplanung keine Änderungen bzgl. der Baumwurfgefahr. Durch den Bebauungsplan wird für Neubebauungen sowie Umbauarbeiten ein ausreichender Schutz durch die Festsetzung baulicher Maßnahmen, wie verstärkter Dachstuhl, sichergestellt.

Die Bestandsbäume der Waldflächen sind in bestimmten Intervallen zu kontrollieren bzw. zu begutachten und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen, damit ein Schutz sichergestellt werden kann.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes sicherzustellen bzw. diese langfristig zu sichern. Dabei soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung eines sehr heterogen bebauten Gebiets, eine möglichst flexible Regelung getroffen werden. Die Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld und eine gute Einbettung von Siedlungsflächen in die Landschaft. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen- und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Um eine gewisse Grünqualität auf den einzelnen Grundstücken sicherzustellen, sind zum einen die bestehenden größeren Baumpflanzungen dargestellt. Deren Erhalt wird weiterhin empfohlen. Darüber hinaus sind einige ortsbildprägende und daher schützenswerte Baumbestände vorhanden. Um diese Bestände auch weiterhin zu erhalten, werden sie als zu erhalten festgesetzt. Für die Schaffung eines gut durchgrünten Wohnquartiers mit hoher Lebensqualität ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Die bestehenden Baumpflanzungen sind bei der Berechnung zu berücksichtigen. Für die Baumpflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um eine einheitliche und möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern. So wird auch eine u.a. eine zu erwartende Endwuchshöhe festgesetzt, wodurch zu hohe Baumpflanzungen ausgeschlossen werden sollen. So kann vermieden werden, dass große ausgewachsene Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, gefällt werden müssen.

Um ortsbildunverträglichen Situationen durch die Ansammlung von abgestellten Pkws auf oberirdischen, offenen Stellplätzen vorzubeugen, ist die Anordnung zusammenhängender Stellplätze nach vier Stellplätzen durch einen zu pflanzenden Laubbaum, gemäß Mindestqualität, zu unterbrechen. Somit entsteht eine aufgelockerte Nutzungsstruktur der Außenanlagen sowie haben die Bäume einen positiven Effekt auf das Mikroklima, durch die Verschattung der Flächen.

Gegenüber der Landschaftsräume im Nord- und Südwesten soll ein naturnaher Übergang zwischen Siedlungsfläche und Naturraum durch eine angemessene Ortsrandeingrünung sichergestellt werden. Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs sind zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Durch die Festsetzung von mindestens zehn zu pflanzenden heimischen, standortgerechten Laubsträuchern je angefangenen 100 m² und deren freien Wuchs soll eine ausreichende Qualität der Eingrünung erreicht werden.

Diese flächenhafte Festsetzung ist in einer Breite von 4,0 m auch entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Hier verläuft außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch direkt angrenzend, der Kreidenbach. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Verboten des Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatschG Rechnung getragen. Somit sind garten- und ackerbauliche Nutzungen in diesen ufernahen Bereichen ausgeschlossen. Durch die Entfernung des eigentlichen Wasserlaufs ca. 1,0 m von der Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich insgesamt ein Abstand zum Bach von mindestens 5,0 m.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität, auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten, zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum.

Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen einige Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Es ist wichtig, ein angemessenes Orts- und Straßenbild sowie eine langfristige Grünausstattung zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten sind und geschützt werden müssen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden.

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind ausgefallene Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. 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 Fläche entgegenstehen. Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigte Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten oder Terrassen hiervon ausgenommen. Somit wird der Abfluss des Niederschlagswassers verringert bzw. verzögert und natürliche die Bodenfunktion bleibt so weit wie möglich erhalten.

B.4 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiet erfolgt durch bereits sechs bestehende Straßenverkehrsflächen. Alle aktuellen Baugrundstücke liegen in ausreichender Breite an den Straßenverkehrsflächen. Die Straßen Hovener Weg, Berliner Straße sowie Stockstadter Straße dienen ausschließlich der inneren Erschließung der einzelnen anliegenden Baugrundstücke. Die Straßen Memeler Straße, Aschaffener Straße und Prinzregentenstraße erschließen ebenfalls einzelne Baugrundstücke, verbinden aber auch das Wohngebiet mit den umliegenden Flächen und führen an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen. Im Zuge einer Nachverdichtung kann mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes gerechnet werden. Da es sich jedoch um heute sehr gering belastete, untergeordnete Anliegerstraßen handelt, kann die zu erwartende Verkehrszunahme durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Im Bereich der größeren Kreuzungen sowie der Einmündungen der Bestandsstraßen sind im Sinne der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke dargestellt. Da das Planungsgebiet innerhalb der Ortschaft liegt, wird von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. In den größeren Kreuzungsbereichen findet eine Schenkellänge von 70 m und eine Anfahrtssicht von 5,0 m Berücksichtigung. Bei den Einmündungen der untergeordneten Erschließungsstraßen werden jeweils eine Schenkellänge von 50 m und eine Anfahrtssicht von 3,0 m berücksichtigt. Die Flächen der Sichtdreiecke liegen teilweise auf den überbaubaren Flächen der Baugrundstücke. Um hier freie Sichtbeziehungen zukünftig zu gewährleisten, werden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind.

Um ortsbildunverträgliche Situationen sowie um die Sicherheit von Fußwegen und der Verkehrssicherheit bzgl. Sichtbeziehungen auszuschließen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangenen 50 m Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 8,5 m zulässig ist. Hierdurch sollen vor allem große zusammenhängende Stellplatzflächen direkt an der Straßenverkehrsfläche vermieden werden, welche ein das Unfallrisiko gegenüber dem Fußweg und dem fließenden Verkehr darstellen. Größere Stellplatzflächen sind über eine Grundstückszufahrt zu erschließen. Einzelne Stellplätze können weiterhin an der Straßenverkehrsfläche unterkommen, so diese innerhalb der 8,5 m breiten Zufahrt zum Liegen kommen.

Stellplätze

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze nach den Maßgaben der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Raubling auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze sollen städtebaulich unbefriedigende Situationen vermieden werden, gerade in den schmaleren Verkehrsflächen der untergeordneten Erschließungsstraßen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung lassen eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen zu.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser im gesamten Siedlungsgebiet vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges eine Erschließung noch unbebauter Baugrundstücke, mit angemessenem Aufwand, möglich.

Von Norden nach Süden verläuft ein alter Entwässerungsgraben, welcher heute verrohrt ist. In der oberen Hälfte des Planungsumgriffs verläuft dieser über die jeweiligen Baugrundstücke, bevor dieser im zentralen Bereich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Aschaffener Straße in Richtung Süden weiter in Richtung Süden verläuft. Die Verrohrung soll nicht verlegt werden. In den Planunterlagen ist die Leitung mit einer Schutzzone von 0,5 m beidseitig der Leitungsachse sowie eine entsprechende Dienstbarkeit im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Bereich des Leitungsverlaufes sind die Baugrenzen unterbrochen, sodass eine Überbauung des verrohrten nicht möglich ist.

Weiter südlich in Verlängerung der Berliner Straße verläuft eine Entwässerungsleitung, welche ebenfalls über private Grundstücksflächen verläuft. Dieser Leitungsverlauf mündet in den Grabenlauf des Kreidenbachs ein. Weiter verläuft in Verlängerung der Stockstadter Straße in Richtung Süden eine unterirdische Mittelspannungsleitung. Kommend von einer Trafostation weiter nördlich führt diese nach Süden außerhalb des gegenständlichen Planungsumgriffs. Für die Leitungen ist jeweils eine Schutzzone von 0,5 m beidseitig der Leitungsachse sowie eine entsprechende Dienstbarkeit im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da die Leitungen von übergeordneter Bedeutung für die Stromversorgung sowie Entwässerung im Bereich des Wohngebietes sind, sind deren Verläufe innerhalb des Planungsgebietes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leistungsrecht) dinglich zu sichern. Durch die dingliche Sicherung des Leitungsverlaufes ist auch weiterhin ein uneingeschränktes Arbeiten (Bau, Unterhaltung und Erweiterung) an den unterirdischen Leitungsverläufen durch das Versorgungsunternehmen möglich.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von den Verkehrsflächen von Aschaffener Straße, Memeler Straße, Hovener Weg, Berliner Straße, Stockstadter Straße sowie Prinzregentenstraße entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrrangriff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrezufahrten nötig.

Die jeweiligen Verkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Aufgrund der Bestandsbebauung kann die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Im Zuge möglicher Erweiterungen hat eine konkrete Planung weiterer benötigter Hydranten im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt und ausreichende Rahmenbedingungen erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.6 Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen direkt auf dem Grundstück über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung über (Mulden-) Rigolen oder eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte aus verschiedenen Gründen nicht möglich, so besteht die Möglichkeit der Niederschlagswasserableitung über einen Anschluss an den verrohrten Entwässerungsgraben sowie den gemeindlichen Regenwasserkanal innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den südlich verlaufenden Kreidenbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht – zu beantragen.

Darüber hinaus sind allgemein für das Abführen von anfallendem Niederschlagswasser folgende Rahmenbedingungen einzuhalten. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie der Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind einzuhalten.

Soll von den zuvor aufgeführten Regelungen abgewichen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Bei Einleitungen von anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es verstärkt zu wild abfließendem Oberflächenwasser, Überflutungssituationen sowie Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen.

Um Schäden im Zuge von Starkregenereignissen, auch mit Hinblick auf die untersuchten Flächen im Rahmen von Starkregenereignissen im Falle von HQ100-Ereignissen, und der daraus resultierenden temporären Überschwemmungen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Dem folgend wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen um einen Wasserabfluss ohne Schäden an und in den Gebäuden zu gewährleisten.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 50 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen. Auch sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Kellerlichtschächte, zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhung) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass ebenfalls kein Wasser eindringen kann.

Um Situation durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen von Starkregenereignissen nicht weiter zu verschlechtern, wird festgesetzt, dass alle Oberflächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit werden die benötigten Flächen zur Abführung des Wassers nicht weiter minimiert bzw. eingegrenzt.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Umfängliche Baumpflanzungen sowie die Erhaltung von Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch eine mögliche Nachverdichtung (kompakte Bebauung mit angepasster Höhenentwicklung) auf bereits größtenteils überbauten Flächen wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.

Reduzierung des Ressourcenverbrauchs da im Rahmen der Nachverdichtung auf bereits bestehende Infrastrukturen (u.a. Straßen) zurückgegriffen werden kann.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von Flächen mit Wohnnutzungen handelt, sind keine Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern des Wohngebietes stehen die möglichen kompakteren Baustrukturen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung im Rahmen der Nachverdichtung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Flächen des Wohngebietes um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und diese im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere Nutzung erfahren sollen, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Nachverdichtung von bestehenden Strukturen, kompaktere Bebauungsmöglichkeiten auf noch unbebauten Grundstücken
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung
- Wahrung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Sicherung des Baumbestandes sowie qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	28.753 m ²	76 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.591 m ²	20 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	177 m ²	<1 %
Zu begrünende Fläche des Baugrundstücks	1.406 m ²	4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	37.927 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil I“ wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt, wodurch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht geltend gemacht werden kann.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Durch den Bebauungsplan werden heute bereits vollumfänglich überplante und weitgehend bebaute Flächen neu überplant und eine Nutzungsintensivierung der jeweiligen Baugrundstücke angestrebt.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan bereits flächengleich festgesetzt. Diese sind auch bereits hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die übrigen Flächen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist insgesamt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 zulässig. Somit ist der Bereich heute nach Leitfaden Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)) zuzuordnen.

Im Rahmen der Neuaufstellung ist nun eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Auch unter dieser Voraussetzung ist der Bereich dem Eingriffsschweretyp B zuzuordnen.

Somit entsteht im Sinne des Leitfadens kein neues bzw. weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits vollumfänglich bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Wohngebiet im Sinne der Nachverdichtung neu überplant.

Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, gerade die größeren Baumbestände, sowie die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen lassen jedoch ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Allerdings sollen hier keine Eingriffe erfolgen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

So ist im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, dass die Bauvorhaben, weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand, den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Hinsichtlich Rodungsarbeiten wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und den hier festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel hingewiesen.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan "Redenfelden – West I Teil I" in Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister