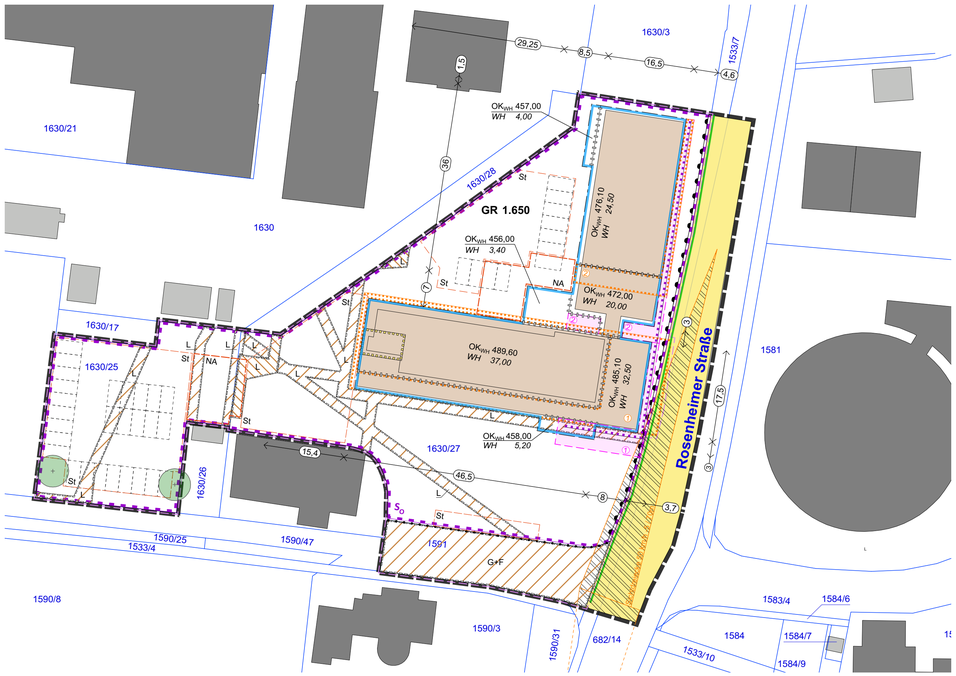
Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12 und 13a des Baugesetzbuches, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rosenheimer Straße 33/35" in der Fassung vom ..... als Satzung vom ..... .

A) PLANZEICHNUNG

M 1:500 N

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



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(2) Maßzahl als Festsetzung (z.B. 8m)

(3) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben und Erschließungsplanes

(4) Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung

§ 2 Art der Baulichen Nutzung

(1) $SO_{Verwaltung}$ Das Sondergebiet Verwaltung dient der Unterbringung folgender Nutzungen:
- Verwaltungs- und Büronutzungen
- Konferenz- und Meetingflächen
- Kantine
- Showroom
- zugehörige Lagerflächen
- zugehörige Technikflächen, Personal- und Nebenräume
- zugehörige Nebenanlagen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 3.1 Grundfläche

(1) GR 1.650 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 1.650 m²)

(2) Die nach §3.1 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Vordächer und sonstige über die Gebäude hinausragende Dachterrassen, Balkone und Dachflächen um bis zu 300m² überschritten werden.

(3) Die nach §3.1 (1) festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze und Werbeanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(4) Weitere über die Regelungen nach §3.1 (2) und (3) hinausgehende Überschreitungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

(5) Für die Fläche nach §13 (3) gelten die Festsetzungen nach §3.1 (1) - (4) nicht. Die Fläche darf durch Zufahrten und Zuwegungen voll versiegelt werden.

§ 3.2 Höhenentwicklung

(1) OK_{HH} 489,5 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhen über Normal Null (z.B. Oberkante Wandhöhe 489,5 m über Normal Null)

(2) WH 37,00 Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 37,00 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberen Bezugspunkt.
Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante der Außenwand und geplantem Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Attika (bei Flachdächern) bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung bei Dachterrassen.

(3) Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Dachform

(4) Abweichend von den Festsetzungen nach §3.2 (1) und (2) sind in diesem Bereich bis zu 6 Antennenmasten zulässig. Ihr oberer Abschluss darf eine Höhe von 499,0 m über NormalNull nicht überschreiten. Darüber hinaus sind technische Anlagen und Verkleidungen bis zu einer Oberkante von 496,5 m über NormalNull zulässig. Die Festsetzungen zum Dachabstand von Dachaufbauten aus §5 Abs. (3) gelten in diesem Bereich nicht.

§ 4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Baugrenze

(2) Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach §4(1) durch Lichtschächte unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 1,5m zulässig.

(3) Es ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach §4 (1) durch Vordächer vor Hauseingängen um bis zu 1,0m zulässig.

(4) Bewegliche Sonnenschutzelemente dürfen im geöffneten Zustand die Baugrenzen nach §4 (1) um bis zu 1,5m überschreiten.

(5) 1 Bereich für Flugdach bzw. Vordach (1)
In diesem Bereich ist ein Flugdach bzw. Vordach zulässig. Die Unterkante des Daches muss mindestens auf 485,5 m über NormalNull liegen. Die Oberkante des Daches darf 489,6 m über NormalNull nicht überschreiten.

(6) 3 Bereich für Flugdach bzw. Vordach (2)
In diesem Bereich ist ein Flugdach bzw. Vordach zulässig. Die Unterkante des Daches muss mindestens auf 473,5 m über NormalNull liegen. Die Oberkante des Daches darf 476,1 m über NormalNull nicht überschreiten.

(7) 1 Bereich für Dachterrasse bzw. Vordach (1)
In diesem Bereich Vordach, Balkon bzw. eine über den Baukörper hinausragende Dachterrasse zulässig. Deren Unterkante muss mindestens auf 468,20 m ü. NormalNull liegen. Die Oberkante des Daches, des Balkons, der Dachterrasse bzw. der zugehörigen Absturzsicherung darf 470,20 m ü. NormalNull nicht überschreiten.

(8) 2 Bereich für Dachterrasse bzw. Vordach (2)
In diesem Bereich Vordach, Balkon bzw. eine über den Baukörper hinausragende Dachterrasse zulässig. Deren Unterkante muss mindestens auf 468,20 m ü. NormalNull liegen. Die Oberkante des Daches, des Balkons, der Dachterrasse bzw. der zugehörigen Absturzsicherung darf 472,00 m ü. NormalNull nicht überschreiten.

(9) Dachterrassen nach (8) und Flugdächer nach (6) dürfen auch ausserhalb der Bauräume mit Wandscheiben verbunden werden.

§ 5 Dächer

(1) FD Auf Dachflächen über 10m² sind ausschließlich Flachdächer oder Dachterrassen mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° zulässig.

(2) Abweichend (1) sind im Bereich von Vordächern und Dachüberständen auch steilere Dachneigungen zulässig, so diese zur Verringerung der Ansichtskante des Dachaufbaus beitragen.

(3) Dachaufbauten sind auf Flachdächern nach §5 (1) bis zu einer Höhe von 2,20m über der Oberkante der Attika zulässig. Sie sind nicht im Bereich von Dachüberständen zulässig. Ihr Abstand zum Rand des Daches muss mindestens ihre Höhe über der Attika oder dem oberen Abschluss des Dachrandes betragen. Sie dürfen maximal 20% der jeweiligen Dachflächen einnehmen.

(4) Abweichend von §5 Abs. 3 sind auf Dachterrassen Dachaufbauten bis zu einer Höhe ab der Oberkante des Terrassenbelags von 1,5m überall zulässig. (Dies gilt insbesondere für Absturzsicherungen.) Dachaufbauten über 1,5m Höhe müssen mindestens um ihre Höhe über dem Terrassenbelag von der Außenkante des Daches zurückweichen. Ein Flächenbeschränkung besteht nicht. Bepflanzungen der Dachterrassenflächen sind unabhängig ihrer Höhe zulässig.

(5) Durch Dachaufbauten nach §5 (3) und (4) dürfen die nach §3.2 (1) und (2) festgesetzten Wandhöhen und deren absolute Oberkanten überschritten werden.

§ 6 Nebenanlagen / Einfriedungen

(1) Nebenanlagen mit einer Höhe über 1,5m über Geländeoberfläche sind nur in den Bauräumen und den nach §6 (2) festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

(2) NA Flächen für Nebenanlagen
In den Flächen für Nebenanlagen sind sämtliche Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO zulässig.

(3) St Flächen für KFZ Stellplätze
KFZ Stellplätze sind nur in den Bauräumen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(4) Entlang der nach §11 (1) festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit Ausnahme von Hecken keine Einfriedungen zulässig.

§ 7 Abgrabungen / Aufschüttungen

(1) Innerhalb des Sondergebiets Verwaltung sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Differenz von 50 cm zum Ursprungsgelände zulässig.

§ 8 Abstandsflächen

(1) Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 keine Anwendung für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Außenwände. Die Abstandsflächen werden im Rahmen des Bebauungsplans abweichend geregelt.

(2) Vor durch den Bebauungsplan zugelassenen Außenwänden ist je eine Abstandsfläche von 0,25H zu berücksichtigen.

§ 9 Grünordnung

(1) Im Vorhabenbereich sind mindestens 15 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen oder bestehende Bäume zu erhalten. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

(2) Nicht versiegelte Flächen sind zu bepflanzen und zu begrünen.

(3) Die Pflanzungen haben spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften und blinkender Beleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen sind unzulässig.

(3) Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal drei gebäudeunabhängige Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,8m und einer Fläche von je maximal 6m² sowie 6 Fahnenmasten zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig.

(4) Im Bereich der Hauszugänge sind Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche von maximal 2m² je Hauszugang zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,5m nicht überschreiten.

(5) Im Bereich mit den zulässigen Wandhöhen von 16,0 und 20,0m sowie im Bereich für Dachterrasse bzw. Vordach (2) nach §4 (8) sind maximal 3 Werbeanlagenflächen auf einer einer Fassadenfläche von jeweils 15 m² zulässig. Je Werbeanlagenfläche sind mehrere Werbeanlagen zulässig, so sie die jeweils zulässige Gesamtfläche nicht überschreiten.

(6) Im Bereich mit den zulässigen Wandhöhen von 32,5 und 37,0 m sowie im Bereich für Dachterrasse bzw. Vordach (1) nach §4 (7) sind maximal 3 Werbeanlagenflächen auf einer einer Fassadenfläche von jeweils 15 m² zulässig. Je Werbeanlagenfläche sind mehrere Werbeanlagen zulässig, so sie die jeweils zulässige Gesamtfläche nicht überschreiten.

(7) Im Bereich für Flugdach und Vordach (1) nach §4 (5) ist eine Werbeanlage in Ebene des Flugdaches bzw. Vordaches zulässig.

§ 11 Erschließung

(1) Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

(3) Bereich ohne Zu- und Ausfahrten

(4) Sichtdreiecke 50 km/h
Anfahrtssicht 5m / Schenkellänge 70m
Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind diese Bereiche auch von Stellplätzen freizuhalten.

§ 12 Kfz Stellplätze

(1) Für das Vorhaben sind 210 KfZ Stellplätze nachzuweisen und dauerhaft zu sichern. Die Stellplätze dürfen innerhalb des Vorhabenbereiches und bis zu 300m entfernt von diesem nachgewiesen werden.

§ 13 Dienstbarkeiten

(1) Leitungsrecht für unterirdische Leitungen zugunsten der angrenzenden Grundstücke (an welchen die Fläche anliegt, ausgenommen Straßenverkehrsflächen) dinglich zu sichern.

(2) Leitungsrecht für oberirdische und unterirdische Leitungen zugunsten der angrenzenden Grundstücke (an welchen die Fläche anliegt, ausgenommen Straßenverkehrsflächen) dinglich zu sichern.

(3) GFR Geh- und Fahrtrecht zugunsten des Vorhabenträgers und der Allgemeinheit dinglich zu sichern.

§ 14 Immissionsschutz

(1) Emittierende Fläche S_O
Auf der Teilfläche S_O sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

		Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m²	
Teilfläche	Fläche in m²	Tag	Nacht
S_O	5.443	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

(2) Fassaden mit erhöhten Anforderungen an die Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109.

(3) Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büronutzungen die folgenden gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten.

nach §14 (2) markierte Fassaden bzw. Baugrenzen
Büronutzung: $R'_{w,res}$ > 40 dB
Unterrichtsräume: $R'_{w,res}$ > 45 dB

übrige Fassaden bzw. Baugrenzen
Büronutzung: $R'_{w,res}$ > 35 dB
Unterrichtsräume: $R'_{w,res}$ > 40 dB

(4) Es ist sicherzustellen, dass aufgrund des Betriebes der haustechnischen Anlagen die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung, in Summe mit den weiteren Geräuschemissionen aus dem Plangebiet, um mindestens 10 dB(A) tags bzw. nachts unterschritten werden.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

C.1 Hinweise durch Planzeichen

(1) 621 Flurgrenzen mit Flurnummern

(2) Baukörper nach Vorhaben- und Erschließungsplan

(3) Bestehende Baukörper: Haupt- und Nebenanlagen

(4) Sichtdreiecke 50 km/h außerhalb des Geltungsbereichs (Bestandssituation wird nicht verändert)

(5) Vorgeschlagener Standort für Stellplätze

(6) Vorgeschlagener Standort für zu pflanzende Bäume

C.2 Hinweis zu den Stellplätzen

Die nach §12 notwendigen Stellplätze, welche nicht im Vorhabenbereich nachgewiesen werden können, sind über Dienstbarkeiten zu sichern.

C.3 Entwässerung / Versickerung

(1) Durch die Altlastenbelastung des Baugebiets scheint eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht ohne Weiteres machbar und sinnvoll. Eine Einleitung in den südlich gelegenen Kreidenbach ist im Rahmen des Bestandes bereits realisiert. Es ist durch den Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit das Niederschalgswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENOG eingeleitet werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

(2) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

C.4 Baulicher Schutz gegen Strarkregenereignisse

(1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem oberflächen bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen, soweit unter Einbeziehung des Bestandes möglich, empfohlen.

(2) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

(3) Das Gebäude sollte bis mindestens 25cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

C.5 Hinweis zu den Abstandsflächen

(1) Die nach §8 der Satzung in Verbinung mit Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen können nicht an allen Stellen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachgewiesen werden. So die Abstandsflächen außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen Dritter liegen, sind diese durch eine Abstandsflächenübernahme im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zu sichern.
Die Notwendigkeit dieser Abstandsflächenübernahme ist im Rahmen des Durchführungsvertrags festgesetzt.

C.6 Hinweise zum Artenschutz

(1) Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen 01.Oktober und 28. Februar entfernt werden.

(2) Hohlräume sind in der Winterperiode (bis März) vor Bauarbeiten auf Fledermäuse und Spuren von Fledermaussommerquartiere zu untersuchen. Sollten überwinternde Tiere festgestellt werden, so ist im Bereich des Quartiers (dieser ist von einem Fledermaus-Gutachter festzulegen) so lange mit den Bauarbeiten abzuwarten, bis die Tiere ausgeflogen sind. Der Quartierbereich kann mit einem Einwegverschluss verschlossen werden, so dass die Tiere nach dem Ausflug nicht wieder einfliegen. Wurde gutachterliche sichergestellt, dass die Tiere ausgeflogen sind, können die Bauarbeiten in diesem Bereich fortgesetzt werden.
So die Bauarbeiten bis nach dem 1. April eines Jahres andauern sind Hohlräume entsprechend mit Einwegverschüssen zu verschließen.

(3) An geeignerter Stelle in maximal 400m Entfernung zum Vorhabengebiet sind mindestens zwei Fledermausbretter anzubringen.

C.7 Hinweise zum Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 217163 / 3 vom 09.11.2017 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Gewerbegeräusche und Verkehrsgeräusche, ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

D) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rosenheimer Straße 33/35" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 wurde am .....2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom .....2017 bis einschließlich .....2017.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rosenheimer Straße 33/35" mit Begründung in der Fassung vom .....2017 wurde am .....2017 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2017 bis einschließlich .....2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB fand vom .....2017 bis .....2017 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2017 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2017 wurde die Fassung vom .....2017 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Rosenheimer Straße 33/35" gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rosenheimer Straße 33/35" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rosenheimer Straße 33/35" tritt damit in Kraft.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Bahnhofstraße 31, 83064 Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Raubling

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan **"Rosenheimer Straße 33/35"**
als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB

ENTWURF
in der Fassung vom 01.12.2017

Planung:
WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 2200 f. 08052 9175
e. buero@wuestinger.de

Gemeinde:
RAUBLING
Bahnhofstraße 31 83064 Raubling
t. 08035 8705 0 f. 08035 1729
e. info@raubling.de