

7. Änderung Bebauungsplan "Am Holzplatz" Gemeinde Raubling



Änderung Bebauungsplan M. 1: 1000

7. Änderung Bebauungsplan "Am Holzplatz"

für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:
 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004
 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
 PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1990
 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007

die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden durch die 7. Änderung innerhalb des Geltungsbereichs ersetzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Nr.	Planzeichen	Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
1.		Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1		Sondergebiet für Ladegebiete gemäß §11 Abs. 2 BauNVO zulässig sind in diesem Gebiet ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt, sowie ein Textilfachmarkt.
1.1.1	SO	zusätzlich werden folgende maximale Verkaufsflächen festgesetzt: - Lebensmittelmarkt 1750qm - Getränkemarkt 125qm - Textilfachmarkt 350qm
1.2		Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO
1.2.1		Die max. zulässige Wandhöhe ist das Maß über NN. Die max. zulässige Firsthöhe ist im Plan eingetragen. Die max. zulässige Firsthöhe ist das Maß über NN. Die max. zulässige Wandhöhe ist im Plan eingetragen.
1.3.1	GRZ 0,50	Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in §19 Art. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
1.4	II bzw. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO 2 bzw. 3 Vollgeschosse. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Plan eingetragen.

3. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind überall zulässig.
 3.2 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 3.3 Tiergaragen innerhalb der Baufenster sind zulässig.

4. Werbefläche

4. Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 4.2 Fuß- und Radwege (öffentlich)
- 4.3 Fläche für Stellplätze

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 zu pflanzende Bäume und Sträucher im privaten Bereich
- 6.2 öffentliche Grünfläche
- 6.3 private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung zur Sicherstellung der Durchgrünung und der Randeingrünung (genauere Angaben siehe grünordnerischer Hinweis)

7. Geltungsbereich (Abs. 7 BauGB)

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens.
- 7.1.1 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung.
- 7.2 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. BauNVO

8. Immissionsschutz

Kontingentermittlung der Geräuschemissionen:

Die ausgewiesenen Sondergebiete werden gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsprechend ihrer Zweckbestimmung und der Art der Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Emissionskontingente L _{ex} [in dB(A)]			
nach Süden, Westen und Norden		nach Osten	
Kufsteiner Straße 1, Kufsteiner Straße 2, Wendelsteinstraße 6, Wendelsteinstraße 6c, Prinzregentenstraße 1, Prinzregentenstraße 5, Prinzregentenstraße 6, Friedrich-Fuckel-Straße 4, Friedrich-Fuckel-Straße 6.		Friedrich-Fuckel-Straße 2a, Rosenheimer Straße 3	
tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
SO1	65	50	67
SO2	62	64	64

Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Emissionskontingente L_{ex} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht mehrfach in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente L_{ex} je Betrieb ist gemäß DIN 45691:2006-12 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \lg(4\pi r^2/s^2)$ mit s=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{ex} ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{ex} der einzelnen Betriebe ist für nachfolgende Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebädefassaden der außerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen:

- In Schallausbreitungsrichtung nach Süden:
 - Kufsteiner Straße 1 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
 - Kufsteiner Straße 5 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
 - Wendelsteinstraße 6 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
 - Wendelsteinstraße 6c (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)

- In Schallausbreitungsrichtung nach Westen:
 - Prinzregentenstraße 1 (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)
 - Prinzregentenstraße 5 (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)
 - Prinzregentenstraße 6 (Schutzbedürftigkeit allgemeines Wohngebiet)
 In Schallausbreitungsrichtung nach Norden:
 - Friedrich-Fuckel-Straße 4 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
 - Friedrich-Fuckel-Straße 6 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)

- In Schallausbreitungsrichtung nach Osten:
 - Friedrich-Fuckel-Straße 2a (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)
 - Rosenheimer Straße 3 (Schutzbedürftigkeit Mischgebiet)

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{ex} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L_{ex} Immissionsrichtwert + 15 dB(A) [Relevanzgrenze nach DIN 45691]. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:
 Frischmarktgebäude, Wohn- und Schlafräume, Westfassaden: erf. R_{w, res} = 45 dB
 Frischmarktgebäude, Wohn- und Schlafräume, sonstige Fassaden: erf. R_{w, res} = 40 dB
 Büroräume: erf. R_{w, res} = 30 dB
 Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Weitere Festsetzung zum Lärmschutz:

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:
 In den Sondergebieten sind der Beurteilung von Geräuschemissionen aus Anlagen nach TA Lärm die Richtwerte für Gewerbegebiete nach 6.1.b) der TA Lärm zugrunde zu legen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

1. Stützmauern

1.1 Stützmauern sind als gestockte Betonmauern bzw. in Naturstein zulässig und mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Feix) zu begrünen.
 1.2 Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,50 m betragen.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Hofbereichen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i.V. mit § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

2.1 Asphaltdecken innerhalb der privaten Flächen sind nur dort zulässig, wo sie aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig sind, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Getränkeergut (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.1 Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandneubauten herzustellen, oder in Nebengebäude unterzubringen, so sind durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

4. Getränkeergutplätze sind einzuhäusen oder durch intensive Sichtschutzpflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum hin einzugrenzen.

4. Notwendigkeit, Verbot, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 2,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 Freistehende Werbeanlagen (Pylonen) sind nur im Einfahrtbereich der Grundstücke sowie auf den festgesetzten Flächen bis zu einer max. Höhe von 6m zulässig. Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur an Außenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Lichtwerbung ist nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbstleuchtenden Einzelbuchstaben) oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6.1 Die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung, insbesondere Art. 6 Abs. 5 S. 1 und 2 BayBO, sind einzuhalten. Abweichend von der BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.
 6.2 Dachverschnittenen zwischen dem SO1 und SO2 sind nicht gestattet. Eine Zäsur von min. 3m Breite in Gestalt eines Zwischenbaus, dessen Oberkante unter den Traufhöhen liegen muss, ist einzuhalten.

C Hinweise und Empfehlungen

1. Zusätzliche Zeichenerklärung

- 1.1 Umwidmung Straße und Grundstück
- 1.2 bestehende Flurgrenze
- 1.3 bestehendes Gebäude
- 1.4 vorgeschlagenes Gebäude
- 1.5 vorgeschlagene Stellplätze
- 1.6 vorgeschlagene private Fahrbahn
- 1.7 vorgeschlagene private Fuß- und Radwege
- 1.8 Bushaltestelle
- 1.9 Zufahrt zum Grundstück als Vorschlag
- 1.10 Zugang zum Gebäude als Vorschlag
- 1.11 bestehende Bepflanzung

2.

Schema der Nutzungsschablone mit Erläuterung der Festsetzung (Erläuterung an Hand eines Beispiels)

SO 1	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	SO 1 Sondergebiet	2 Vollgeschosse
	Grundflächenzahl GRZ 0,50	
	Wandhöhe bei max. 468,00 m ü. NN	Firsthöhe bei max. 470,00 m ü. NN
SO 2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	SO 2 Sondergebiet	3 Vollgeschosse
	Grundflächenzahl GRZ 0,50	
	Wandhöhe bei max. 468,50 m ü. NN	Firsthöhe bei max. 473,00 m ü. NN

3.

Immissionsschutz

Gewerbegebäude:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{ex} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt. Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

4.

Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in dem Besucher- und Benutzer dienenden Teilen barrierefrei sein, nach Art. 48 Abs. 2 BayBO.

5.

Umgang mit Niederschlagswasser

In Bereichen mit Belastungen des Bodens durch Schadstoffe (insbesondere Schlacken), muss die Entwässerung von gesammeltem Niederschlagswasser grundsätzlich außerhalb solcher belasteter Flächen bzw. darf nicht seitlich in belastete Bereiche erfolgen, um eine mögliche weitere Verfrachtung von Schadstoffen in Richtung Grundwasser zu unterbinden. Die Planung der Entwässerung befestigter Flächen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorab abzustimmen. Da im Planungsraum die NWFreiV und TRENGW nicht greift, ist das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren einzuleiten.

6.

Schutzgut Boden

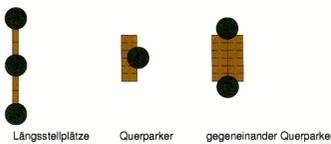
Im Planungsraum, Bereich des ehemaligen Holzplatzes, sind Bodenbelastungen mit Schlacken nicht auszuschließen. Sollte bei geplanten Aushubmaßnahmen belastetes Material auftreten, ist ein fachlich geeignetes Ing.Büro oder ein Gutachter hinzuzuziehen, der diese weiter begleitend überwacht. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist dann ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim und gegen Nachweis zu verwerfen oder zu entsorgen. Sollen im Zuge möglicher Baubetrieb Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1.1

PKW-Stellplätze

Folgende Beispiele dienen als vorgeschlagene Grünordnung der Stellplätze: Die Bäume sind mit geeigneten Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch einparkende PKW zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.



VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.13 die Aufstellung des Änderungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.13 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 14.06.13 wurde gemäß § 13a BauGB i.V. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.13 bis 14.06.13 öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.06.13 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Raubling, den 11.10.13
 GEMEINDE RAUBLING
 Erster Bürgermeister: [Signature]

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.13 die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den 21.10.13
 GEMEINDE RAUBLING
 Erster Bürgermeister: [Signature]

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.10.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Gemeindeanzeiger bekannt gemacht. Die Änderung der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, den 11.11.13
 GEMEINDE RAUBLING
 Erster Bürgermeister: [Signature]

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM HOLZPLATZ" DER GEMEINDE RAUBLING, LANDKREIS ROSENHEIM

3. Ausfertigung

Gemeinde Raubling
 Landkreis Rosenheim

7. Änderung Bebauungsplan "Am Holzplatz"

Fertigungsdaten: Entwurf: 19.02.2013
 Ergänzt: 14.06.2013
 Ergänzt: 17.10.2013
 Ergänzt:
 Ergänzt:

Planung: BLAESIG ARCHITECTEN GMBH
 Fraunhoferstraße 8a 83043 Bad Abbding
 +49(0)89061 40619-0 F +49(0)89061 40619-29

Ausdruck vom: 17.10.2013
 Gezeichnet: IS/WJ
 Plan-Nr.: 09651 B-01

