

Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 6, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7, und 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" als Satzung vom 23.03.2021.

Innerhalb seines Geltungsbereichs verdrängt der Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" den Bebauungsplan "Am Ammer" hinsichtlich Planzeichnung und Festsetzungen vollständig.

A) Planzeichnung



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

§ 1 Allgemeines

- (1) [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(2) [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
(3) [Symbol] Bemaßung in Metern

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) GE1 Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)
(2) Die nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind grundsätzlich unzulässig.
(3) Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) GR 2.000 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 2.000 m²) bezogen auf den jeweiligen Bauraum nach § 5 (1).
(2) Die nach § 3 (1) festgesetzte Grundfläche darf in GE1, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,82, in GE2, bis zu einer GRZ von 0,67 (inkl. der Anlagen nach § 3 (1)) durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO)

Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) OK max. 499,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe max. 499,0 m ü. NHN im DHHN2016). Die 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 die Oberkante der Wandhöhe Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
(2) ++++ Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

§ 5 Baugrenzen

- (1) [Symbol] Baugrenze
(2) Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 (1) durch Balkone und Vordächer kann auf bis zu 33 % der entsprechenden Fassadenlänge um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgeometrie ist einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

§ 7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 20 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und der Flächen nach §7 (2) zulässig.
(2) [Symbol] Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen, Carports und Nebenanlagen.
(3) Die Dächer von Nebenanlagen, mit einer Dachfläche über 20 m², müssen die Anforderungen an Dächer gemäß § 8 erfüllen.
(4) Von den Regelungen nach § 7 (1) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Einfriedungen
- Stützmauern
- Zufahrten und Zuwegungen
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO).
(5) [Symbol] Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Brücken
Abweichend von § 7 (1) sind innerhalb dieser Flächen Brücken zulässig. Brücken über die Wasserfläche nach § 16 sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 8 Dächer

- (1) Dachflächen größer 20 m² sind ausschließlich als Satteldächer und Flachdächer zulässig. Bei Satteldächern ist ein Höhenversprung im Bereich des Firstes zulässig.
(2) Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 15° bis 40° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.
(3) Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachgauben und Quergiebeln müssen mindestens um ihre Höhe über der realisierten Dachhaut von der Außenkante des Daches bzw. der Attika zurücktreten. Sie dürfen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Solaranlagen.
(4) Flachdächer mit einer Dachfläche über 80 m² sind als Gründach mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 8 cm auszuführen.
(5) Als Dachdeckung sind bei Satteldächern mit Dachflächen größer 20 m² nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen sowie Blechdeckungen in diesen Farben oder dem natürlichen Farbton des Metalls zulässig. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

§ 9 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut, als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Je Dachfläche ist nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Die Solaranlagenfläche muss einen Mindestabstand von 0,5 m zu Traufe, First und Ortsgang einhalten.
(2) Abweichend von § 9 (1) sind bei Flachdächern, mit einer ausgebildeten Attika, auch Solaranlagen mit aufgestellten Einzelpanelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Deren Oberkante darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um 0,5 m überragen. Sie müssen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurücktreten.
(3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen

- (1) [Symbol] öffentliche Straßenverkehrsfläche
(2) [Symbol] Straßenbegrenzungslinie

§ 11 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig. Mauern sind unzulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
(2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

§ 12 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugebiets grundsätzlich nur zur Einbringung der baulichen Anlagen, Zufahrten und Nebenanlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die anliegende Erschließung zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 1,5 m zum bestehenden Gelände, zulässig.
(2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 13 Grünordnung

- (1) [Symbol] Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks. Innerhalb dieser Flächen sind keine Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstige versiegelte Flächen zulässig. Sie sind landschaftsgerecht zu bepflanzen.
(2) [Symbol] Einzelbaum zu pflanzen
An den im Plan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumarten mit einer zu erwartenden Reifehöhe von über 15 m mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
(3) [Symbol] Bäume zu erhalten
(4) Je angefangenen 275 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Bäume nach § 13 (2) und (3) können darauf angerechnet werden.
(5) Die Bäume nach § 13 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so wie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Vorgaben aus § 13 (2), spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst), zu kompensieren.
(6) [Symbol] Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
In diesem Bereich ist der bestehende Zustand zu erhalten und im Hinblick auf seine ökologische Qualität weiterzuentwickeln. Die in diesem Bereich befindlichen Sträucher sind vollumfänglich zu erhalten. Die Wiesenflächen sind zu artenreichen extensiven Wiesen zu entwickeln und mittels maximal zweischürziger Mahd (1. Mahd nicht vor Juni) zu pflegen. Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 14 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
(2) Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u. a. sind unzulässig.
(3) Werbeanlagen oberhalb der tatsächlich realisierten Oberkanten der Wandhöhen im Sinne des § 4 (1) sind nicht zulässig.

§ 15 Baulicher Lärmschutz

- (1) [Symbol] Entlang des Planzeichens sind Lärmschutzwände zulässig. Sie dürfen die nach § 4 (1) zulässigen Höhen nicht überschreiten.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm, vom 28.08.1998, GMBI 1998, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) und korrigiert mit Schreiben vom 07.07.2017 (Aktz. IG 17 501/2) zu beachten.

Der Betrieb des Müllabfuhrers innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens und der Erschließungsplans nach § 1 (2) ist nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallmindernde Anlagenteile sind von luftschallabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht überschreiten.

Der Beurteilungspegel, der von den innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 1 (2) ausgehenden Geräusche, darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgende Immissionsrichtwerte (IRW) an den maßgeblichen Immissionsorten werktags in der Nachbarschaft nicht überschreiten:

Table with 7 columns: Immissionsort\*, Stockw., Fl.Nr., Nutzung, IRW, Tag, Nacht. It lists various locations like 'Am Ammer 11, 13' and 'Bauhofstraße 2' with their respective noise levels and usage types.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 / 40 dB(A) Tag / Nacht, für ein Mischgebiet von 60 / 45 dB(A) Tag / Nacht und für ein Gewerbegebiet von 65 / 50 dB(A) Tag / Nacht tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

- (2) Die Arbeitszeit inkl. des Betriebsverkehrs wird auf den Tagzeitraum von 06:00 bis 20:00 Uhr beschränkt. Außerhalb ist ein Betrieb auf dem Gelände nicht zulässig.
(3) Vor 06:00 Uhr ist ausschließlich die Anfahrt der Mitarbeiter mit Pkw zum Betriebsgelände zulässig.
(4) Die Fahrwege auf dem Betriebsgelände sind eben auszuführen (Asphalt oder glw.).

(9) Die Außenbauteile der Neubauten müssen im eingebauten Zustand mindestens folgende Schalldämmung erreichen.

- Garagegebäude und Lagerhalle:
Fassade und Dach inkl. Fenster: Ra >= 25 dB
Tore: Ra >= 15 dB
Werkstatt, Spenglerei, Waschhalle:
Fassade und Dach: Ra >= 40 dB
Fenster: Ra >= 25 dB
Tore: Ra >= 15 dB

(10) Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandener außenliegender Klima- und Heizgeräte (z.B. Luftwärmepumpen) sowie Zu- und Abluftanlagen muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonartig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN45680 zu beachten.

(11) Die Fenster, Türen und Tore der Hallen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft bei lärmintensiven Tätigkeiten geschlossen zu halten.

§ 16 Wasserflächen

- [Symbol] Wasserflächen

§ 17 Artenschutz

- (1) [Symbol] Die mit diesem Planzeichen markierten Bäume dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. Oktober eines jeden Jahres gefällt werden. Die Rodung ist vorab mit der UNB des LRA Rosenheim abzustimmen.
(2) Alle zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor Beschädigungen zu schützen.
(3) Vor Abbruch von Gebäuden sind folgende Maßnahmen einzuhalten:
- schonende, händische Entfernung aller Holz- und Fassadenelemente an den Außenfassade
- schonende, händische Entfernung aller Regenrinnen, Windbretter und Fensterläden etc.
- Kontrolle der Dachböden (durch Bologen bzw. ökologische Baubegleitung) und anschließender Verschluss der Einflüöffnungen (z.B. Lüftungsöffnungen) im Dachbereich z.B. durch Bretter
- Ausschäumen bzw. Verschluss der bisher nicht vergitterten Dachzwischenräume
- Kontrolle und Begleitung der Maßnahme durch ökologische Baubegleitung

(4) Ein Abbruch von Gebäude ist erst nach Durchführung der Maßnahmen nach § 17 (3) zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 15. Februar eines jeden Jahres abgebrochen werden. Abweichend ist auch ein Abbruchbeginn nach dem 15. Februar möglich. Dann ist das Gebäude zwingend erneut auf ein Vorkommen von Vögeln mittels einer zweimaligen Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung nötig.

(5) Die Baustellenbeleuchtung ist mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.

(6) Die Außenbeleuchtung muss folgenden Anforderungen entsprechen:
- Es sind nur Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind nicht zulässig.
- Beleuchtungseinrichtungen sind, soweit möglich, mit Bewegungsmeldern auszustatten.
- Es dürfen ausschließlich UV-arme Leuchtmittel verwendet werden (z.B. LED-Leuchten oder Natriumdampfampfen). Diese müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllen: Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin).

(7) Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelsichergesicher sein. Dies kann erreicht werden durch:
- halbtrenntransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, sandiertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben.
- Glasflächen müssen entspiegelt sein und dürfen maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen
- transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind zu vermeiden.

(8) Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) an den beiden nördlichsten Bestandsgebäuden in GE1 (Containeranlage) jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres sind 24 Nistkästen für die Zielart Star im Geltungsbereich, an Bäumen und südlich angrenzenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind nicht zu reinigen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Nistkästen müssen folgende Anforderungen erfüllen. Nistkästen oder Niststeine an Wänden, unter dem Dach oder an Bäumen, oder langen Stangen (Ab 4,0 m Höhe sind Kästen auch an der Fassade zulässig.); Kästen mit weitem Dachüberstand zum Schutz, Einflughoch D = 45 mm, Kästen min. 15x15x30 cm, keine Stange vor dem Eingang, mehrere Nistplätze an einem Gebäude anbieten, anbringen in einer Mindesthöhe von 4,0 m, anbringen auf der Ost-, Nordost- oder Südseite von Gebäuden.

(9) Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) im südlichsten Bauraum in GE1, jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres 15 Nistkästen für die Zielart Haussperling anzubringen. Es ist keine Reinigung der Kästen durchzuführen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Kästen sind unter einem Dachüberstand oder Balken in einer Mindesthöhe von 3,0 m anzubringen. Sie müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten: Einflughoch D = 32-35 mm bzw. 35 mm breiter Einflughoch (dealerweise als verdeckter Schlitz) (bei Dachtraufkästen Einflughoch 3x3 bis 3x6 cm), Bruchplatzgröße 20x20x20 cm. Es sind mehrere Nistplätze an einem Gebäude anzubieten. Die Kästen sind auf Ost-, Nordost- oder Südseiten von Gebäuden, dealerweise in unmittelbarem Zusammenhang mit Gehölzen, dichten Hecken oder Fassadenbegrünung anzubringen.

(10) Bei den Nistkästen nach § 17 (7) und (8) sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
- Lage und genaue Ausführungen der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
- direkt unter, über oder neben den Kästen sind keine Beleuchtungseinrichtungen oder Lautsprecher zulässig.
- unterhalb der jeweiligen Nistkästen ist an den Gebäuden ein Bereich von min. 10 m² frei zu halten.
- die Lagerung von Material, Maschinen, Fahrzeugen sowie Stellplätze sind unter den Nistkästen und in einem Bereich 10 m² um diese nicht zulässig.

§ 18 Baumwurfgefährdeter Bereich

Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (25 m-Bereich zu angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zu dem Zweck bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Nutzer, vor der Gefährdung, durch umfallende Bäume geschützt sind.

§ 19 Infrastruktur

- (1) [Symbol] Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger der Mittelspannungsleitungen zu belasten.
(2) [Symbol] Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger der Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen zu belasten.
(3) [Symbol] Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger der Gasleitung zu belasten.

D) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) [Symbol] Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
(2) [Symbol] Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
(3) [Symbol] Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
(4) [Symbol] Im Rahmen der Fassatzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 8,5 m)
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem natürlichen Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
(5) [Symbol] Größe der Baugebiets als Hinweis
(6) [Symbol] Gebäude zur Disposition
(7) [Symbol] Bäume zur Disposition
(8) [Symbol] Hohenschichtlinien in 0,5 Metern
(9) [Symbol] Kartierte Biotope welche heute nicht mehr bestehen
(10) [Symbol] Bestehende Waldflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereich (gemäß Luftbild)
(11) [Symbol] Bestehende Mittelspannungsstromleitungen unterirdisch
(12) [Symbol] Bestehende Niederspannungsstromleitungen und Telekommunikationsleitung unterirdisch
(13) [Symbol] Gasleitung Bestand
(14) [Symbol] 60 m Bachbereich (Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG)
Freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfreie Anlagen, die sich in weniger als 60 m Abstand zum Tännelbach befinden, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz. Für diese Vorhaben ist eine isolierte, wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

2. Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWVreV) in Verbindung mit der TRENGV über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Riegeln oder Sickersohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (z.B. ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchdringen grundwasserstauerndes Erdreichs nicht zulässig ist. Die Schlie einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWVreV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserereinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim-Wasserecht zu beantragen.
(2) Alternativ zu (1) ist ein Einleitung des Niederschlagswassers in den Tännelbach möglich. Hier sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWVreV) in Verbindung mit der TRENGV einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden ist beim Landratsamt Rosenheim - Abteilung Wasserecht eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregeneignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über angrenzendem Gelände liegen. Bei einer bewegten Topographie oder Nutzungen die dies ausschließen (z.B. Garagen) sind entsprechende andere Maßnahmen zu ergreifen bzw. zu beachten.
Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

4. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archaische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
(2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Hinweise zu Leitungen

- (1) Beidseits der Strom- und Telekommunikationsleitungen nach D) 1. (11) und (12) sind bis zu einem Abstand von 2,5m zur Leitungssache keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher zulässig. Die Schutzzone für Aufgrabungen beträgt beidseits der Leitungssache 5,0 cm, Grabungs-, Pflanz oder Bauarbeiten im Bereich der Leitungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
(2) Der Schutzstreifen der Gasleitung nach D) 1. (13) beträgt je 4m beidseits der Leitungssache. In diesem Bereich sind spezielle Vorsichtsmaßnahmen im Rahmen der Nutzung, Befahrung und insbesondere im Zuge von Bauarbeiten zu beachten. Diese sind in der Begründung des Bebauungsplans im Einzelnen aufgeführt.

E) Verfahrensmerkmale

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.06.2020 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach" 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 BauGB wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 31.07.2020 bis einschließlich 10.09.2020.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach" mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2020, wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 15.03.2021 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.02.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2021 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach", in Fassung vom 23.03.2021 gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Raubling, den 16.04.2021.

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" wurde am 14.05.2021 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Rathausstraße 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 17.05.2021.

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM
1. Ausfertigung

Bebauungsplan "GE oberer Tännelbach"
als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB

Satzung vom 23.03.2021
in der Fassung vom 23.03.2021
Planung: WÜSTINGER RICKERT
Gemeinde: RAUBLING
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Rathausstraße 31 83064 Raubling
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de