



Bebauungsplan 'Kirchdorfer Straße-Obermühl' M 1:500

A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ABGRENZUNG/ GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Anbauverbotszone an Kreisstraße

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1.1 Mischgebiete -MI- gemäß § 6 BauNVO
- 2.1.2 Für Mischgebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2.2.1 Gewerbegebiete -GE- gemäß § 8 BauNVO

- 2.2.2 Für Gewerbegebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:
 - Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch Festsetzungen:
 - die maximale zulässige Grundfläche
 - die maximale zulässige Wandhöhe

3.1 Maximal zulässige Grundfläche GR und Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR und Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO definiert.
 - GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO) z.B. 600
 - Die Höhe der GR wird jeweils durch die angegebene Zahl im Plan bestimmt.

3.1.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl I einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt im Geltungsbereich 0,7.

3.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO)

- Als Wandhöhe -WH- z. B. 6,50 m gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zu dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird jeweils durch die angegebene Zahl im Plan bestimmt.

3.3 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens -OKFFB- von baulichen Anlagen wird als Höhenkote m ü.NHN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE-UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baulinie gemäß 23 Abs. 2 BauNVO

4.2 Baugrenze gemäß 23 Abs. 3 BauNVO

4.3 Bauweise, Hausform und Stellung der baulichen Anlagen

- 4.3.1 Die Frischrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend nebenstehendem Planzeichen zwingend vorgeschrieben.

5. ABSTANDSFLÄCHEN (Art. 6 BayBO)

- 5.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

6. FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen von der Gemeinde Raubling (Garagen- und Stellplatzsatzung) vom 14.08.2007

6.2 Flächen für KFZ-Stellplätze

- 6.2.1 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden.

6.2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Stp gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich offener und wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünter Straßenbegleitflächen.
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche
- 7.3 Einfahrt
- 7.4 Eigentümerweg

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜN- UND FREIPLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 BauGB)

- 8.1 Grünfläche privat
- 8.2 Neupflanzung Laubbaum Hochstamm, Stammumfang 16/18
- 8.3 anzuflanzende Sträucher/Hecke heimischer Art

8.4 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten zu ersetzen.

8.5 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Anzeige der Nutzungsaufnahme ausgeführt sein.

8.6 Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

8.7 Die Grünfläche an der Südgrenze des Baugebietes ist als lockerer Strauchgürtel zu gestalten. Dabei sind nur standortheimische Pflanzen zulässig, z.B.:

- Cornus sanguinea Horttriegel
- Cornus mos Kornelkirsche
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Heckenrose
- Rosa multiflora Bischof-Rose
- Sambucus nigra schwarzer Holunder

8.8 Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thujen, Zedern, Koniferen und Scheinypressen.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Hinweise: Details zur Ausgleichsfläche können im Umweltbericht eingesehen werden. Die erforderliche Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 354, Gemarkung Reichenhart.



Abbildung n. Maßstab, Quelle: Umweltbericht

9.1 Pflege- und Schutzmaßnahmen der Ausgleichsfläche

- 9.1.1 Verzicht auf mineralische und organische Düngung.
- 9.1.2 Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel.
- 9.1.3 2-malige Mahd pro Jahr, Schnittgut 2-3 Tage am Boden trocken lassen, anschließende Abfuhr des Mahdgutes.
- 9.1.4 Erster Schnittzeitpunkt nach dem 15.06.
- 9.1.5 Kurze, stoßweise 2-3 mal jährliche Beweidung möglich bei Instandhaltung der Grasnarbe.

9.2 Anpflanzung 2-reihige Wildgehölzhecke

- 9.2.1 Strauchpflanzungen: Autochthones Pflanzgut, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
- 9.2.2 Nachfolgende Reihe soll um 1,0 m versetzt werden.

9.2.3 Pflanzliste Wildgehölzhecke:

- Corylus avellana Hasel
- Cornus sanguinea Hartriege
- Cornus mos Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Salix aurita Ohr-Weide
- Salix caprea Sal-Weide
- Salix purpurea Purpur-Weide

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Immissionschutz

- 10.1.1 Kontingenterierung der Geräuschemissionen Das ausgewiesene Gewerbegebiete ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der max. zulässigen Geräuschemissionen gebietsübergreifend gegliedert. Das ausgewiesene Mischgebiet ist hinsichtlich der max. zulässigen Geräuschemissionen gebietsintern gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LK nicht überschreiten:

- Gewerbegebiet:
 - LK = 53 dB(A) tags
 - LK = 40 dB(A) nachts

- Mischgebiet:
 - LK = 53 dB(A) tags
 - LK = 38 dB(A) nachts

Es gelten darüber hinaus folgende Zusatzkontingente:

Immissionsort:	Zusatzkontingent LK, zuzugewissern und nachts
Kirchdorfer Straße 70	0 dB(A)
Kirchdorfer Straße 72	3 dB(A)
Reisenerweg 3 Ost	11 dB(A)
Reisenerweg 3 West	9 dB(A)
Reisenerweg 9	6 dB(A)
Unterich 13	11 dB(A)

- 10.1.2 Als emittierende Flächen gelten die gesamten Teilflächen 'GE' und 'MI' des Bebauungsplanes. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent LK dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente LK zu summieren.

- 10.1.3 Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag.)

- 10.1.4 Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente LK je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \lg \left(\frac{4 \pi r^2}{s_0^2} \right)$ mit $s_0 = 1 \text{ m}$ und $s = \text{Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf } 0,1 \text{ dB(A) zu runden.}$

- 10.1.5 Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten LK zusätzlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LK, zur ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente LK der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

- 10.1.6 Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der obigen Tabelle mit den Zusatzkontingenten angegeben.

- 11.1.7 Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsort LK des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsortwert um den Wert LK = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze]

- 11.1.8 Innerhalb des Bebauungsplanungsgebietes 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 bzw. Mischgebiete gemäß Nr. 6.1. b TA Lärm eingehalten werden.

10.2 Baulichter-Schallschutz

- 10.2.1 Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

- Im Mischgebiet:
 - R_{w,ges} = 36 dB(A) für Wohnräume und ähnliche Nutzungen

- Im Gewerbegebiet:
 - R_{w,ges} = 40 dB(A) für Wohnräume und ähnliche Nutzungen

- Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.

- Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

- Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: Vorgebäude Pufferräume, Prallschleiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmflügel, u.a. Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten.

- Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

- 10.2.2 Die Aufnahme der Nutzung ist erst möglich, wenn im Baufenster das Gebäude entsprechend den Festsetzungen entlang der gesamten Baulinie errichtet ist.

- 10.2.3 Flächen für Schallschutzmaßnahmen

- 10.2.4 Luftwärmepumpen: Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L_{WA} = 50 dB(A) nicht überschreitet.

10.3 BELEUCHTUNG

- Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudetrütern und Fledermäusen sind Dauerbeleuchtungen unzulässig. Es dürfen nach unten strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben. Das erforderliche Einmessen der Unteren Naturschutzbehörde besteht für eine bedarfsgerechte Beleuchtung mittels Bewegungsmelder von Einbruch der Dunkelheit bis 23 Uhr.

B SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IN VERBINDUNG MIT ART. 81 BayBO

- Hinweis: Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes für Neubauten getroffen.

1.1.1 BAUKÖRPER

- 1.1 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- 1.2 Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln.

2. DACHGESTALTUNG

- 2.1 Für die Häuser ist eine Dachneigung zwischen 8 und 25 Grad zulässig.
- 2.2 Satteldach: DN 12° bis 25°
- 2.3 Pultdach: DN 6° bis 12°
- 2.4 Als Dachendeckung sind Ziegeldach, Blechdach, Bitumendach bzw. Foliendach zulässig.
- 2.5 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, traufgleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren. Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren.

3. VERBEANLAGE

- 3.1 Werbeanlagen oberhalb der Dachfläche sind nicht zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen sind mit der Fassade gestalterisch abzustimmen.
- 3.3 Hinweisschilder zu den einzelnen Gewerbebetrieben sind an Sammelplätzen gemeinsam anzubringen.
- 3.4 Werbeanlagen sind nur als aufgesetzte Schriften, Einzelbuchstaben, Schrifttafeln (z. B. Nasenschild) und Bemalung zulässig; diese dürfen dezent beleuchtet werden.

4. GELÄNDEVERLAUF

- 4.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von +/- 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.
- 4.2 Es sind keine Lichtgräben zulässig.

5. OBJEKTSCHUTZ

- 5.1 Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens -OK- von baulichen Anlagen soll mind. 20 cm und max. 35 cm über dem Bestandsgelände liegen.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Gebäudenummer
- 1.2 Flurnummer
- 1.3 Grundstücksgrenze
- 1.4 Abbruch bestehendes Gebäude
- 1.5 Höhe Bestand

D HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Schutz des Oberbodens Auf den Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sorgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

- 2. Naturschutz Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung (Potentialabschätzung) beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL/Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 erfüllt werden.

- 3. Pflanzabstände Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen 4 m zu angrenzenden Landwirtschaftlichen. Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Stammmitte zu angrenzenden Landwirtschaftlichen, 0,50 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

- 4. Behandlung von Niederschlagswasser Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächlich z. B. über Muldenrinnen zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine interne Reinigungsleistung vergleichbare Behälteranlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Eine Abtimmung mit der Gemeinde soll hierbei erfolgen. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen. Der Kreisstraße RO 7 oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

- 5. Wild abfließendes Wasser Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

- 6. Denkmalspflege Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Denkmalschutzverordnung (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalspflege, unverzüglich bekannt zu geben.

- 7. Immissionen Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere des Pferdebetriebes und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden. Auch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche kann erforderlich sein, deren ordnungsgemäßen Ausbringung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sind zu akzeptieren.

- 8. Verkehrsemissionen Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmminderungsmaßnahmen durch den Straßenbaubestbieter können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VwM/SchV 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

- 9. Gewerbebetriebe Mit dem Bauvertrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LK zusätzlich der richtungsabhängigen Zusatzkontingente LK, zu 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, geruchsscharmen Betrieb (z.B. nur Büroräumung) handelt.

- 10. Vorbelastungen Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Raubling altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

- 11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, sowie Telekommunikation) des Planungsgebietes sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 3 und 6. Erforderliche Kabelverläufe sollen bündig mit dem Leitstein auf Privatgrund geuldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen. Bei neu zu legenden Kabel wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Der Schutzonenbereich für 20-kV Kabel beträgt 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

- 12. Lärmschutzmaßnahmen Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH, Frauendorferstraße 87 aus München, mit dem Stand vom 17.01.2020. Die Untersuchung kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Raubling frei eingesehen werden.

- 13. Bezugnahme DIN-Vorschriften Soweit dieser Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nimmt, werden diese im Bauamt der Gemeinde Raubling, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

- 14. Planungsgrundlagen Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Januar 2019. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden. Plangrundlage DFK Arch. (UTM), Höhen ü. NNH2016 (GNSS)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Kirchdorfer Straße - Obermühl' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 bekanntgemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 hat in der Zeit vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.06.2021 den Bebauungsplan 'Kirchdorfer Straße - Obermühl' als Satzung beschlossen.

Raubling, 05.07.2021
Kalsperger, 1. Bürgermeister

- 5. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, 26.07.2021
Kalsperger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING
Landkreis Rosenheim



BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Gründordnung
"KIRCHDORFER STRASSE - OBERMÜHL"

Planung

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER
ARCHITEKTUR, INNENARCHITEKTUR, STÄDTEDAU, STATIK
Wittelsbacher Str. 4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18
Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

Planinhalt M 1:500

- 1. Planfassung: Rosenheim, 27.05.2020
- 2. Planfassung: Rosenheim, 24.02.2021