

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Großholzhausen - Mehrzweckhalle“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird in „Großholzhausen – Brannenburger Straße“ umbenannt. Der Änderungsbeschluss wurde am XX.XX.201X ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2016 hat in der Zeit vom XX.XX.201X bis XX.XX.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2016 hat in der Zeit vom XX.XX.2016 bis XX.XX.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2017 bis XX.XX.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2017 als Satzung beschlossen.

Raubling, XX.XX.2017

Kalsperger
1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am XX.XX.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der öffentlichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, XX.XX.2017

Kalsperger
1. Bürgermeister

Begründung:

1989 wurden durch den Bebauungsplan „Großholzhausen – Mehrzweckhalle“ die ortsplane-rischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Zwecke geschaffen. Aufgrund anderer Entwicklungen wurden die Planungen für diese Mehrzweckhalle eingestellt.

Die Fläche steht damit für andere Nutzungen zur Verfügung, die zum Teil bereits erfolgt sind. Im Anschluß an das Anwesen Brannenburger Straße 4 wurde ein Probenraum für die örtliche Musikkapelle errichtet; ebenso eine Garagenanlage für das genannte Anwesen. Der im ursprünglichen Bebauungsplan bereits vorgesehene Kinderspielplatz wurde im Bereich der geplanten Mehrzweckhalle errichtet. An den Kinderspielplatz schließt sich nach Osten eine Grünfläche an, die vom örtlichen Gartenbauverein kleingärtnerisch genutzt wird. Südlich des Kinderspielplatzes und der Grünfläche befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (bisher Parkplatzfläche) soll numehr auf einer Teilfläche von ca. 600 m² eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden. Die Festsetzung als Mischgebiet ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Im westlichen Bereich des Grundstückes FINr. 2/2 Gemarkung Großholzhausen befindet sich neben Wohngebäuden auch die Grundschule sowie das Feuerwehrgerätehaus. Zudem ist ein Probenraum für die örtliche Musikkapelle vorhanden. Südlich grenzt an das Gebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdezucht / Reithof) an. Durch die Änderungen werden die rechtlichen Voraussetzungen für diese bauliche Entwicklung geschaffen. Zudem werden die oben beschriebenen Flächen entsprechend ihrer bestehenden Nutzungen festgesetzt. Nachdem der ursprüngliche Hauptnutzungszweck „Mehrzweckhalle“ entfällt, wird der Bebauungsplan in „Großholzhausen – Brannenburger Straße“ umbenannt.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Änderung

Durch die Änderungen werden wesentlich weniger Flächen bebaut bzw. befestigt. Dies hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Luft und Klima. Der Erhalt naturnaher unbefestigter Flächen bietet der Natur- und Pflanzenwelt wesentlich größere Entwicklungsmöglichkeiten. Der Verzicht auf die Mehrzweckhalle reduziert den Ziel- und Quellverkehr in diesem Gebiet deutlich. Die damit verminderten Immissionen durch Verkehr und Hallenbetrieb sind positiv für das Schutzgut Mensch. Auch für das Landschaftsbild ist der Verzicht auf die Mehrzweckhalle mit einer zulässigen Wandhöhe von 12 m positiv. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Nachdem durch die Änderung keine negativen Umweltauswirkungen erfolgen bzw. eine Verbesserung erfolgt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- diesen Bebauungsplan als Satzung:

I. Festsetzungen durch Planzeichen

--- Geltungsbereich

MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

— Baugrenzen

135 z.B. max. überbaubare Grundstücksfläche in m²

1 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten

II zulässig zwei Vollgeschosse mit Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschl. Pfette ab OK Rohdecke

I zulässig ein Vollgeschoß ohne Kniestock

←→ vorgeschriebene Firstrichtung

Ga Garage ⚠ Containerstellplatz

☀ öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

☀ private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet

🏠 Fläche für Kinderspielplatz

🌿 Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung

🌿 Fläche für die Landwirtschaft

●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

II. Festsetzungen durch Text

Für das geplante Wohngebäude auf FINr. 2/4 Gemarkung Großholzhausen wird eine Höhenlage für den Rohfußboden von 475,10 über NN festgelegt.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen und schädlich umlenken können.



Hinweise:

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften (NWFreiV und TRENGW) erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Großholzhausen – Mehrzweckhalle“ in der Fassung vom 12.05.1989.

3. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

Großholzhausen – Brannenburger Straße

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 17.11.2016
geändert: 09.03.2017

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING