



A FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. ABGRENZUNG/ GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Gewerbegebiete -GE- gemäß § 8 BauNVO
Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise können nach § 8 Abs. 3 BauNVO folgende zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsstellen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

GE

- Nicht zulässig sind
- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Speditionen und Logistikbetriebe

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 Zahl der Vollgeschosse
 - die maximale zulässige Wandhöhe

3.1 Nutzungsschablone:

GR	II	max. zulässige Grundfläche	Vollgeschosse ab
WH	DN	max. zulässige Wandhöhe	max. zulässige Anzahl Vollgeschosse
I We			

3.2 Maximal zulässige Grundfläche GR (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert.

GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
	z.B. 700 m ²

- 3.2.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden.

3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
----	----------------------------------

3.4 Maximal zulässige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO)

WH 6,00 m	Als Wandhöhe -WH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
-----------	--

3.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßeniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

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 Baugrenze gemäß 23 Abs. 3 BauNVO

4.2 Offene Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Die Firstrichtung 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 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 6.1 Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GoStellV) vom 30.11.1993, letzte berücksichtigte Änderung vom 08.07.2009.

6.2 Flächen für KFZ-Stellplätze und Zufahrten

- 6.2.1 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien wie z. B. Rosenfugenpflaster befestigt werden.

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

- 6.2.3 Je Wohnheim sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1 WE Je Gewerbebetrieb ist insgesamt 1 Betriebsleiterwohnung zulässig.

8. ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen:

- 8.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich offener und wasserdurchlässiger, bevorzugt begrünter Straßenbegleitflächen.

- 8.1.2 Straßenbegrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche

9. SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 9.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder weiteren Bebauung, u.a. Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten.

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

- 10.1.1 Neupflanzung Laubbaum/Obstbaum heimischer Art

- 10.1.2 anzupflanzende Sträucher/Hecke heimischer Art

- 10.1.3 Grünstreifen privat: Sämtliche bauliche Anlagen (auch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und baugenehmigungsfreie Anlagen) sind auf den festgesetzten Flächen ausgeschlossen. Die Flächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu bepflanzen

10.2.1 Auswahl an heimischen Laub- und Obstgehölzen z. B.:

Bäume 1. - 3. Ordnung:	Feldahorn
Acer campestre	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Wollnuss
Juglans regia	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Stiel-Eiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	

10.2.2 Sträucher, z. B.:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corulus avellana <td>Haselnuss</td>	Haselnuss
Ligustrum vulgare <td>Liguster</td>	Liguster
Ribes i. A. <td>Johannisbeeren i. A.</td>	Johannisbeeren i. A.
Rosa canina u. a. A. <td>Hunds-Rose u. a. A.</td>	Hunds-Rose u. a. A.
Rubus idaeus <td>Himbeeren (strauchförmige Auslesen)</td>	Himbeeren (strauchförmige Auslesen)
Viburnum lantana <td>Wolliger Schneeball</td>	Wolliger Schneeball

10.3 Hecken

- 10.3.1 Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- 10.3.2 Hecken sind nur aus unregelmäßig verpflanzten, freiwachsenden, bevorzugt heimischen Blüten- und Beerensträuchern zulässig.

10.3.3 Heimische Heckengehölze, z. B.:

Acer campestre - Feldahorn	Fagus sylvatica - Rotbuche
Berberis - Berberitze <td>Cornus mas - Kornelkirsche </td>	Cornus mas - Kornelkirsche
Buxus sempervirens - Gew. Buchsbaum <td>Ligustrum vulgare - Gew. Liguster </td>	Ligustrum vulgare - Gew. Liguster
Carpinus betulus - Hainbuche <td>Syringa vulgaris - Wild-Flieder </td>	Syringa vulgaris - Wild-Flieder

- 10.4 Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II. Wuchsorts in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v. StU 18-20 mDB am oder Obsthölze in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v. StU 10-12 mDB cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

- 10.5 Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingerünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

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

- 10.7 Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

- 10.8 Gehölzsorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

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

- 11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsflächen

11.2. Ausbildung einer naturnahen, gemischten Hecke als Ortsrandeingerünung

- 11.2.1 Sträucher und Bäume heimischer Art sollen truppweise gepflanzt werden. Eine abwechslungsreiche Bestockung mit dichten Strauchbereichen, einzelnen Sträuchern aber auch größeren Lücken, die den Pflanzen der Krautzone überlassen bleiben, soll entstehen.

- 11.2.2 In der gemischten Hecke soll der Anteil der Sträucher überwiegen.

- 11.2.3 Es sollen heimische Bäume der 2. Ordnung und 3. Ordnung gepflanzt werden.

- 11.2.4 Geschichteter Aufbau (Baum-, Strauch-, Krautschicht), Breite am Boden einschließlich Krautraum mind. 6,00 m.

- 11.2.5 Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen.

11.3. Pflege- und Schutzmaßnahmen der Ausgleichsfläche

- 11.3.1 Der Krautraum und Wiesenflächen sollen einmal jährlich im Herbst gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.

- 11.3.2 Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen alle 1-5 Jahre im Winter durchzuführen auf den Stock zu setzen. Es werden pro Pflegedurchgang maximal 1/3 der Hecke abgeschnitten.

- 11.3.3 Ein Teil des Schnittgutes soll in der Hecke belassen werden.

- 11.3.4 Die Pflanzungen sind etwa 6 bis 8 Jahre vor Wildverbiss zu schützen

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

12.1 Verkehrsärm

- 12.1.1 Anbauverbotszone: Es sind 20 m Abstand zur Kufsteiner Straße einzuhalten

12.2 Gewerbelärm

- 12.2.1 Folgende Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sollen nicht überschritten werden:
Tageszeit (06.00-22.00): 65 dB(A)
Nachtzeit (22.00-06.00): 50 dB(A)

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. 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. FASSADENGESTALTUNG

- 2.1 Nicht zulässig sind Kunststoffverkleidungen und Imitate von natürlichen Stoffen sowie stark reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien.
- 2.2 Als Farben für die Außenwände sind nur weiß oder aus Weiß durch Abtönen gewonnene Pastellöne zulässig. Unzulässig als Außenansicht sind allgemein grelle oder glänzende Farben.

3. DACHGESTALTUNG

- 3.1 DN 16°-22° Für die Gebäude ist eine Dachneigung zwischen 16 und 20 Grad zulässig.

- 3.2 Die Dächer sind in naturrotten, braunen oder dunkelgrauen Dachdeckungsmaterialien zu decken. Grellfarbige oder auf Dauer glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

- 3.3 Dachaufbauten, Dachguben sowie Dachabschnitte sind nicht zulässig.

- 3.4 Es sind nur Satteldächer zulässig.

- 3.5 Die Hauptgebäude sind mit einem Dachüberstand mind. 0,80 - 1,00 m im Trauf- und Giebelbereich auszuführen.

- 3.6 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.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Einfriedungen sind im gewerblichen Bereich als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig. Eine geschlossene Hinterpflanzung ist bis zu einer Höhe von 1,80 m gestattet.

- 4.2 Einfriedungen und Befriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 1,00 Meter über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

- 4.3 Vor Einfahrtorten ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

- 4.4 Erforderliche Kabelverteilungsschränke sind auf Privatgrund zu stellen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren.

5. WERBEANLAGE

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an oder in Verbindung mit Gebäuden unterhalb der Traufe zulässig. Pylone sind bis zu einer max. Höhe von 4,0 m zulässig. Lichtwerbung ist nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbstleuchtenden Einzelbuchstaben) oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

6. GELÄNDEVERLAUF AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

- 6.1 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.

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Flurnummer
- 1.2 Grundstücksgrenze
- 1.3 Parzellennummerierung
- 1.4 geplante Grundstücksgrenze
- 1.5 Abbruch bestehendes Gebäude

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 abzutrennen und sachgerecht 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 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den örtlichen 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. Behandlung von Niederschlagswasser

Das im Baugbiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann die Gemeinde einen Anschluß an die Regenwasserkanalisation zulassen.

4. Pflanzabstände

Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen
Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

5. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

6. Immissionen

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die dadurch entstehenden Immissionen zu dulden.

7. Vorbelastungen

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

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Kanalisation ist gesichert. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Gas, sowie Telekommunikation) des Planungsgebietes sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen.

9. 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.

10. Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Dezember 2015. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung von 1990 anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Neuaufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Raubling,

(Siegel)

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Raubling,

(Siegel)

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING
Landkreis Rosenheim



BEBAUUNGSPLAN NR. 77
mit integrierter Grünordnung
"KIRCHDORF EDELWEIßWEG"

Planung

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTBAU.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