



Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des BauGB, der Artikel 91, 89, 5, 6, 9 und 10 der BayBO, des Artikels 3 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

B. ZEICHENERKLÄRUNG

1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- 1.0. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Sondergebiet Textillogistikzentrale
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. maximal überbaubare Grundfläche, z.B. 8 500 m²
- 2.2. max. Wandhöhe, z.B. 9,9 m = gleichzeitig max. Firsthöhe
- 3.0. **Baugrenzen**
- 3.1. Baugrenze
- 4.0. **Verkehrsflächen**
- 4.1. private Verkehrsfläche
- 4.2. Stellplätze
- 4.3. 40 m - Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
- 4.4. 100 m - Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG
- 4.5. freizuhaltende Sichtflächen
- 5.0. **Grünflächen**
- 5.1. private Grünfläche, Wiese, zulässig auch Feuerwehrrfahrten in Schotterrasen oder Rasengitter
- 5.2. private Grünfläche, extensive Wiese, keine Düngung
- 6.0. **Planungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1. zu pflanzende Bäume folgender Arten, Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Linde
- 6.2. geschlossene Baumpflanzung mit Heistern, Mindestanforderung 2xv., 175-200 cm, Pflanzabstand 2 x 2 m, versetzt auf Lücke, in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art, Kleinbäume am Rande, Großbäume im Inneren der Pflanzfläche

5-10 %	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
5-10 %	Ainus incana	Erläuche
5-10 %	Prunus avium	Kirsche
5-10 %	Prunus padus	Traubenkirsche
5-10 %	Salix caprea	Waldweide
10-20 %	Acer platanoides	Spitzahorn
10-20 %	Carpinus betulus	Hainbuche
10-20 %	Fraxinus excelsior	Esche
10-20 %	Quercus robur	Eiche
- 6.3. geschlossene Strauchpflanzung mit Sträuchern, Mindestanforderung 2xv., 150-200 cm, Pflanzabstand 1 x 1 m, versetzt auf Lücke, in Gruppen von 3-5-7 Stück einer Art

5-10 %	Prunus spinosa	Schlehe
5-10 %	Rosa canina	Hagebutte
5-10 %	Salix in Arten	Strauchweiden
5-10 %	Sambucus nigra	Holunder
10-20 %	Cornus sanguinea	Hartriegel
10-20 %	Corylus avellana	Hasel
10-20 %	Ligustrum vulgare	Liguster
10-20 %	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
10-20 %	Viburnum lantana	Schneeball
- 6.4. sonstige Unterpflanzungen
- 6.5. Sukzessionsflächen
- 7.0. **Sonstige Planzeichen**
- 7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 7.3. vorgeschriebenes Einfahrtstor
 - 7.4. Trafostation
- #### 2. FÜR DIE HINWEISE
- 1.0. bestehende Grundstücksgrenze
 - 2.0. Flurnummer, z.B. 808/1
 - 3.0. Böschung, Hangkante
 - 4.1. bestehende Gebäude
 - 4.2. bestehende Nebengebäude
 - 5.0. Bushaltestelle

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Textillogistikzentrale festgesetzt. Einzelhandel ist unzulässig.
- 1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 1.3. Im Sondergebiet sind keine Tankstellen (auch Betriebs-tankstellen) zulässig.
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe - der maximal überbaubaren Grundfläche, - der maximalen Wandhöhe = maximale Firsthöhe, gemessen ab OK fertiger Fußboden EG Halle und Büro Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Halle wird auf 30 cm über der durchschnittlichen natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.
- 3.0. **Gestaltung**
- Die Baukörper sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, maßstablicher und geschlossener Gesamteindruck entsteht. Größere Baumassen sind durch geeignete Gestaltungsmerkmale zu gliedern. Zur landschaftlichen Einbindung des Baukörpers ist die farbliche Gestaltung in den Farbtönen auf die natürliche Umgebung abzustimmen. Andere Farben sind nur mit einem Farbkonzept im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Ausgenommen ist die Werbung. Als Dach sind Satteldächer, Zeltedächer, Faltdächer, Pultdächer mit einer max. Neigung von 3-6° oder vorgesezte Dachflächen zulässig. Zulässig ist auch eine Attika bis zum First. Dachflächen dürfen nur in gedämpfter Farbe und nicht glänzend ausgeführt werden.
- 4.0. **Werbung**
- Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften nicht über Wandhöhe mit Hinterleuchtung zulässig.
- 5.0. **Garagen und Stellplätze**
- 5.1. Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 5.2. Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.
- 6.0. **Einfriedigungen**
- Es sind nur Einfriedigungen als Drahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Einzäunung muß immer beidseitig innerhalb der Pflanzung laufen. Die Anlieferungszone darf nicht eingefriedet werden.
- 7.0. **Grünordnung**
- 7.1. Pflanzhinweise: Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Einzelbäume, Baum- und Strauchflächen sind auf Dauer zu erhalten.
- 7.2. Geschchnittene Hecken, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.
- 8.0. **Sichtdreiecke**
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind mit einem Kronenansatz über 3,50 m Höhe Laubbäumhöchstämme.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- 1.0. Der Bebauungsplan wurde auf vergrößerten Lageplänen M₁ = 1 : 5000 gefertigt. Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
- 2.1. Zeitpunkt der Pflanzung: Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn fertiggestellt sein.
- 2.2. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Bepflanzung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthält.
- 3.0. **Betriebszeiten**
- Die Regelbetriebszeiten liegen von Montag bis Freitag zwischen 6.30 und 20.00 Uhr sowie für Samstag zwischen 6.30 und 16.00 Uhr. In der Zeit von Samstag 16.00 Uhr bis Montag 6.30 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ist ein logistischer Betrieb unzulässig. In der Zeit zwischen 20.00 und 7.00 Uhr sind Arbeiten verboten, die andere in ihrer Nachtruhe stören.
- 4.0. Das Planungsgebiet ist durch Lärmimmission infolge des Autoverkehrs betroffen. Für ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflußbereich der Autobahn sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen veranlaßt. Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen geltend gemacht werden.
- 5.0. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Emissionen ausgehen.
- 6.0. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein ausreichend dimensioniertes Löschwasserbecken vom Betreiber zu erstellen.
- 7.0. Wird die überbaubare Grundfläche vorläufig nicht voll ausgeschöpft, so sind die verbleibenden Flächen im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde als private Grünflächen entsprechend Ziffer B.1.5.1. des Bebauungsplanes auszubilden.
- 8.0. Innerhalb des Betriebsgeländes dürfen nur Fahrzeuge parken, die eine betriebsbezogene Anwesenheit nachweisen können und damit der Sondergebietsnutzung entsprechen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 23.03.98 bis 23.04.98 im ~~.....~~ öffentlich ausgelegt. Raubling, ~~.....~~
1. Bürgermeister Neiderhell
- 2.0. Der Gemeinderat von Raubling hat mit Beschluß vom 23.03.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Raubling, ~~.....~~
1. Bürgermeister Neiderhell
- 3.0. ~~Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan am~~ gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 der Verordnung vom 06.02.1982 (BayRS 2130-3-I) angezeigt. Das Landratsamt Rosenheim hat innerhalb einer Frist von 3 Monaten entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde. Rosenheim,
- Landratsamt Rosenheim
- 4.0. Der gemäß § 11 BauGB angezeigte Bebauungsplan mit der Begründung liegt während der Dienststunden in der Verwaltung der Gemeinde Raubling zu jedermanns Einsicht ab ~~.....~~ gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus. Die Anzeige und die Auslegung sind am ~~.....~~ ortsüblich durch ~~.....~~ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft. Raubling, ~~.....~~
1. Bürgermeister Neiderhell (Siegel)

GEMEINDE RAUBLING LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" A I C H "

Maßstab = 1 : 1 000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 20.11.1997
Entwurf: 27.01.1998
geändert: 17.02.1998
geändert: 31.03.1998

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Huberstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel: 08031/381091, 381092, Fax 37695

Original