



LAGEPLAN M 1 : 500

- A) Zeichenerklärung für planerische Festsetzungen
- 01. Umgrenzung der Bebauungsplan-Neuaufstellung
 - 02. Gewerbegebiet (BauNVO § 8)
 - 03. Baugrenze
 - 04. Ein- und Ausfahrt
 - 05. Abgrenzung Bauparzellen
 - 06. Öffentliche Verkehrsfläche
 - 07. Öffentliche bzw. private Grünfläche
 - 08. Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum, H 3 x v., St.-Umfang mind. 14-16 cm
 - 09. WH Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
 - 10. GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - 11. Sichtdreieck 3/70 m
 - 12. Maßzahl (z.B. 5.00 m)
 - 13. Umgrenzung der für die externen Grünflächen relevanten Flächen vor Ort
 - 14. Höhenbezugspunkt = OK Schachtdeckel KIS 1114 = 459.813 m üNN

- B) Zeichenerklärung für planerische Hinweise
- 01. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - 02. Bestehendes Gebäude
 - 03. Bestehende überdachte Fläche
 - 04. Bezeichnung Bauparzelle

- VI. Werbeanlagen
- VI.01. Werbeanlagen sind an den Außenwänden der Gebäude unterhalb von Traufen und Ortgängen bzw. unterhalb der Gebäudeathika zulässig.
Für Bauparzelle A gilt:
Für Sammelwerbeanlagen ist ein Werbeplaton bzw. eine Werbebeste erlaubt. Eine Höhe von 12,0 m über Gelände darf dabei nicht überschritten werden.
Für Bauparzelle C gilt:
An der Grundstückseinfahrt vom Kapellenweg her ist ein Werbeplaton bzw. eine Werbebeste mit einer Höhe von max. 4,0 m gestattet.
- VI.02. Die Errichtung von Fahnenmasten ist zulässig.
- VII. Niederschlagswasser
- VII.01. Die Planung der Entwässerung befestigter Flächen ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vorab abzustimmen. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist einzuleiten.
- VIII. Freiflächen
- VIII.01. Die unbebauten Flächen sind - soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Lager- und Anlieferflächen oder als Stellplätze und Rangierflächen angelegt sind - gärtnerisch entsprechend den Festsetzungen für die Grünordnung zu gestalten.
- IX. Sichtdreiecke
- IX.01. Innerhalb von Sichtdreiecken sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sich behindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.
Auch hochstämmige Bäume stellen - insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser - eine Sichtbehinderung dar.

- X. Erschließungsmaßnahmen für Bauparzelle C
- X.01. Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Raubling und der Grundstückseigentümerin ein Durchführungsvertrag zu schließen. Anschlussmöglichkeiten gibt es nur im Kapellenweg.
- XI. Grunderwerb für Geh- und Radweg
- XI.01. Für die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Neuen Kreisstraße ist seitens der Gemeinde Raubling die erforderliche Grundstücksfläche auf der Bauparzelle B käuflich zu erwerben.
- E) Festsetzungen für die Grünordnung
01. Für die Bauparzellen B und C sind Grünflächen in einer Mindestgröße von 20% je Parzelle anzulegen.
02. Für die Bauparzellen B und C sind diese Grünflächen vor Ort bereit zu stellen und zu pflegen.
03. Für die entsprechend den planerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme 3 x v. mit Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu wählen.
04. Alle entsprechend den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
05. Für die Bauparzelle A sind externe Grünflächen entsprechend der Größe des jeweiligen Eingriffs bis zu einer Gesamtfläche von maximal 2.450 m² gemäß städtebaulichem Vertrag zu schaffen.

- C) Textliche Hinweise
01. Auf Schallmissionen, die von den bestehenden sowie den geplanten Gewerbeflächen verursacht werden, wird hingewiesen.
02. Im Geltungsbereich liegt eine bekannte Altlast im Boden vor, deren Sanierung nach nicht abgeschlossen ist. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 22.03.2010 verwiesen.
Sollten bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen werden, sind die weiteren Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter zu überwachen. Anfallender Aushub ist gegen Nachweis ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Die Nachweise sind dem Landratsamt Rosenheim unaufgefordert vorzulegen.
03. Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen bis in den Bereich üblicher Kelleriefen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grundwasser abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig.
Eine offene Bauwasserhaltung bei Bauvorhaben ist bis zur Klärung im badenschutzrechtlichen Verfahren zu untersagen. Im Falle einer geschlossenen Bauwasserhaltung ist das Schlasswasser vor Einleitung in einen Abwasserkanal oder in ein Gewässer vorab zu beproben. Es kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden.
Sollten weitere Erkundungsmaßnahmen durch Bohrungen oder andere Eingriffe auf der Fläche erforderlich werden, sind diese zu dulden.

- X. Erschließungsmaßnahmen für Bauparzelle C
- X.01. Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Raubling und der Grundstückseigentümerin ein Durchführungsvertrag zu schließen. Anschlussmöglichkeiten gibt es nur im Kapellenweg.
- XI. Grunderwerb für Geh- und Radweg
- XI.01. Für die Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Neuen Kreisstraße ist seitens der Gemeinde Raubling die erforderliche Grundstücksfläche auf der Bauparzelle B käuflich zu erwerben.
- E) Festsetzungen für die Grünordnung
01. Für die Bauparzellen B und C sind Grünflächen in einer Mindestgröße von 20% je Parzelle anzulegen.
02. Für die Bauparzellen B und C sind diese Grünflächen vor Ort bereit zu stellen und zu pflegen.
03. Für die entsprechend den planerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme 3 x v. mit Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu wählen.
04. Alle entsprechend den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
05. Für die Bauparzelle A sind externe Grünflächen entsprechend der Größe des jeweiligen Eingriffs bis zu einer Gesamtfläche von maximal 2.450 m² gemäß städtebaulichem Vertrag zu schaffen.

- D) Textliche Festsetzungen
- I. Art der baulichen Nutzung
- I.01. Für die Bauparzellen A, B und C werden Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.
Die Bauparzellen werden als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- I.02. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Spielhallen, Wettbüros, Tankstellen, Bordelle und Vergnügungstänzen sind nicht zulässig.
- II. Maß der baulichen Nutzung
- II.01. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ und Wandhöhe festgesetzt.
- II.02. Die festgesetzten Werte gelten als Höchstgrenze.
- III. Höhe der baulichen Anlagen
- III.01. Die maximal zulässigen Wandhöhen sind aus den Angaben in den jeweiligen Baufeldern zu entnehmen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertig-Fussboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertig-Fussboden Erdgeschoss wird ebenfalls für jedes Baufeld angegeben.
- IV. Überbaubare Grundstücksfläche
- IV.01. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- IV.02. Für Bauparzelle A gilt: Abweichend von der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 100 von Hundert (-> GRZ = 1,0) überschreiten.

- F) Verfahrensvermerke
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 im Rathaus Raubling ausgelegt.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.04.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Raubling, 22.04.2012

Kalsperger
1. Bürgermeister
3. Der Bebauungsplan wurde am 23.04.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden.
Raubling, 22.04.2012

Kalsperger
1. Bürgermeister

- IV.03. Für Bauparzelle B gilt: Entsprechend der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert (-> GRZ = 0,75) überschreiten.
- IV.04. Für Bauparzelle C gilt: Abweichend von der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 300 von Hundert (-> GRZ = 0,8) überschreiten.
- IV.05. Untergeordnete Bauteile wie Fassadenvorsprünge, Eingangsbereiche, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m sind zulässig, jedoch nicht im Bereich von 0,00 m - 3,00 m zur Nachbaugrenze.
- V. Abstandflächen
- V.01. Abstandflächen sind gemäß BayBO einzuhalten bzw. durch Abstandflächenübernahme zu sichern.
Dies gilt nicht für den südseitigen Bereich von Bauparzelle A entlang des Grundstücks Fl.-Nr. 1313/12. Hier findet die Abstandflächenregelung gemäß BayBO keine Anwendung.
Für den westseitigen Bereich von Bauparzelle B werden die Abstandflächen entsprechend Erfordernis auf Bauparzelle A übertragen. Dieses Recht ist mittels privatrechtlichem Vertrag zwischen den Grundeigentümern gesichert.

2 AUSFERTIGUNG

LAGEPLAN M = 1 : 500

**NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN
"AICHER-GELÄNDE"**

FÜR DIE FLNR. 1019/2, 1019/3, 1019/10, 1019/11, 1019/12, 1020, 1020/1, 1020/2, 1020/3, 1020/4, 1021, 1021/14, 1313/12, 958/28 GEMARKUNG RAUBLING

**GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM**

FERTIGSTELLUNGSDATEN:
ENTWURF: 11.12.2008
1. ÄNDERUNG: 16.12.2009
2. ÄNDERUNG: 02.02.2010
3. ÄNDERUNG: 01.12.2011
4. ÄNDERUNG: 10.10.2012

ENTWURFSVERFASSER: **GAAR+DESCH**

PLANUNGSBÜRO FÜR INDUSTRIE- UND WOHNUMBAU
WALDMEISTERSTRASSE 4 83109 GROSSKAROLINENFELD
TELEFON 08031 / 25660 TELEFAX 08031 / 256650

PROJEKTBEARBEITUNG: TRAUDL WIRSING, DIPL.-ING.(FH)
080 17 / 10