

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 91 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

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- GR max. zulässige überbaubare Fläche in m²
- GH max. zulässige Gebäudehöhe (gemessen von OK natürliches bzw. festgesetztes Gebäude bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
- I zulässig ein Vollgeschoss
- II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,7 m einschl. Pfette ab OK Rohdecke

3. Baugrenzen

- Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Gehweg
- private Verkehrsfläche
- ST Stellplatz

5. Grünflächen / Gräben

- öffentliche Grünfläche
- ortsbildwichtiges Ensemble (alter Birnbaum mit Brunnen)
- private Grünfläche
- Graben offen
- Graben verrohrt

6. Grünordnung

- vorhandener Baumbestand zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen

7. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der Nutzungsarten laut Flächennutzungsplan
- Lärmschutzwand zu errichten (2,50 bis 3,00 m)
- Sichtdreieck
- Grundstückszufahrt bzw. -ausfahrt
- Werbeanlage beleuchtet

Hinweise:

- vorgeschlagene Grenze der Nutzungseinheiten
- Trafostation
- 1587/4 Flurnummer, z.B. 1587/4
- Parzellennummer



Textliche Hinweise

1.0 Grundlagen der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der südwestlich der gepunkteten Abgrenzungslinie liegende Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, der nordöstliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- Nicht zulässig sind in beiden Gebieten
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Gaststätten
 - Speditionen, Logistik- und Transportunternehmen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe
- der maximalen zulässigen Gebäudehöhe.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO).

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

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

3.5 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nicht zulässig.

4.0 Gestaltung

4.1 Im gesamten Planungsgebiet sind Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° zulässig. Flachdächer sind als begrünte Dächer zulässig.

4.2 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

5.0 Stellflächen

5.1 Stellflächen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen, sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

5.2 Die Stellflächen sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässiger Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen usw.).

6.0 Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur an Außenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Lichtwerbung ist nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbstleuchtenden Einzelbuchstaben) oder als beleuchtete Bemalung zulässig.

6.2 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen) sind nur an den darauf ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 Einfriedungen

7.0 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig.

7.1 Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

7.2 Erforderliche Kabelverteilerschränke sollen nach Möglichkeit in die Grundstücksumzäunung integriert werden.

8.0 Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- a) Alle Arten von Obstbäumen als Hochstamm
- b) Zu pflanzende Bäume und Sträucher

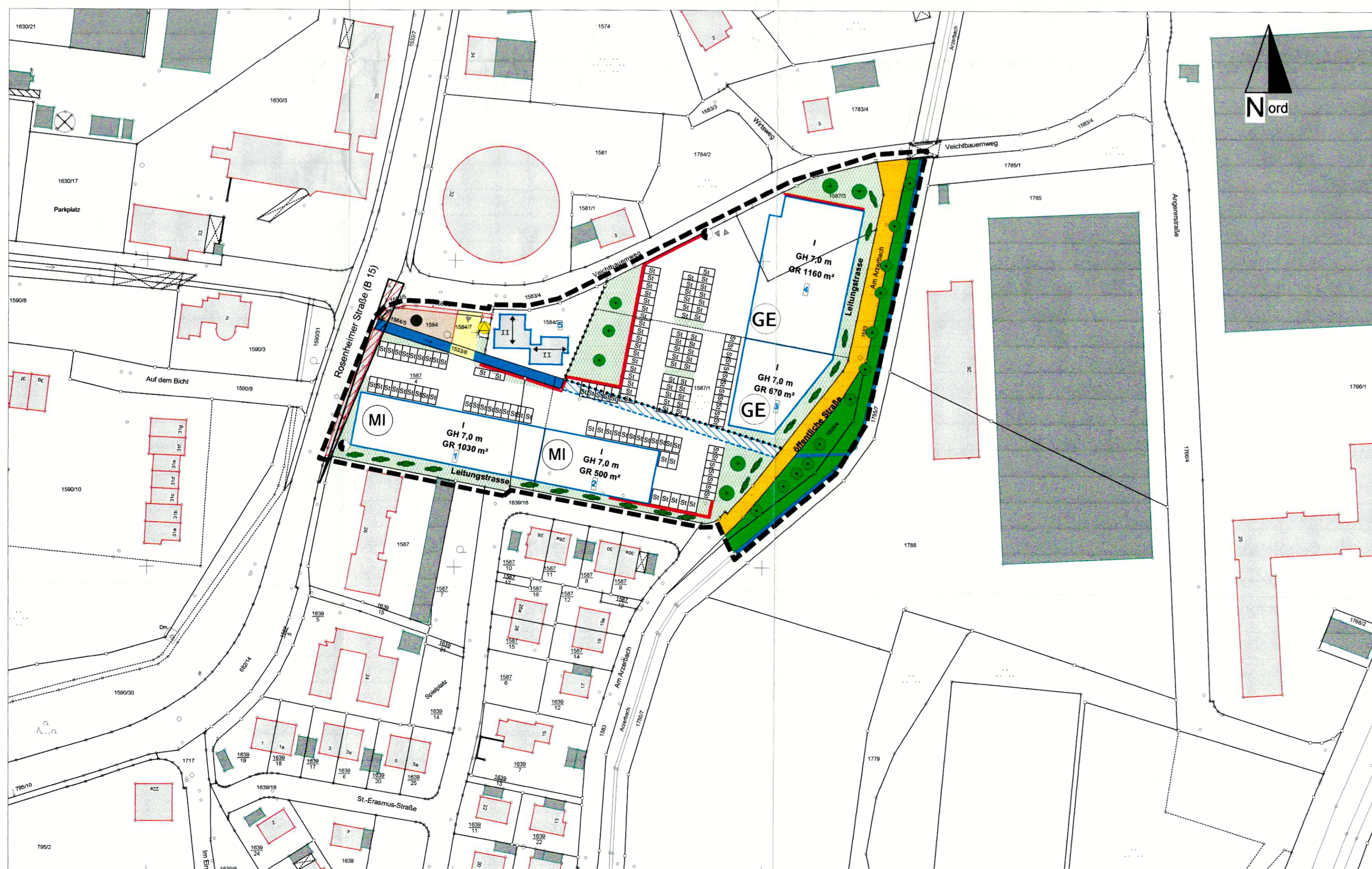
Bäume H. 3 x.v. STU 16-18 cm
 Sträucher 2 x.v. 100-150 cm

Acer Platanoides – Ahorn	Cornus Sanguinea – Hartriegel
Acer Pseudoplatanus – Bergahorn	Corylus Avellana – Hasel
Tilia Cordata - Linde	Ligustrum Vulgare – Liguster
Carpinus Betulus – Hainbuche	Lonicera Xylosteum – Heckenkirsche
Prunus Avium – Kirsche	Rosa Canina – Hagebutte
Prunus Padus – Traubenkirsche	Sambucus Nigra – Holunder
Quercus Robur – Eiche	

8.2 Befestigte Abstell- und Lagerflächen sind durch Pflanzungen zu gliedern.

8.3 Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

8.4 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch die gleichen Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen zu ersetzen.



Begründung:

Nachdem bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Arzerbach II“ noch nicht feststand, wie die Grundstücke konkret genutzt werden sollen, wurden Baurechte festgesetzt, die ein möglichst breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten offen lassen.

Mittlerweise wurde ein Gesamtkonzept zur Nutzung der Grundstücke entwickelt, das eine neue Anordnung der Bauflächen und Gliederung des Baugebietes erfordert.

Durch diese Neuordnung ergeben sich zusätzlich folgende Änderungen:

- Reduzierung der insgesamt zulässigen überbaubaren Fläche von 3825 m² auf 3360 m²
 - Beschränkung der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf dem Veichtbauerweg. Damit ist auch kein Ausbau (Verbreiterung) der Straße „Am Arzerbach“ erforderlich.
 - Neuordnung der Grünflächen
- Die flächenmäßig geringe Reduzierung der Grünflächen wird dabei durch folgende Punkte ausgeglichen:
1. keine Verbreiterung der Straße „Am Arzerbach“ in einem bestehenden Grünbereich
 2. keine Unterbrechung der Grünzüge entlang der Straße „Am Arzerbach“ und der Sankt-Erasmus-Straße durch Grundstückszufahren
 3. Verringerung der überbaubaren Flächen und Nutzung dieser Bereiche als Stellflächen mit einem geringeren Versiegelungsgrad

- Festsetzung von Lärmschutzwänden im Bereich angrenzenden Wohnbebauung

Das Gebiet liegt im zentralen Bereich zwischen den Ortsteilen Raubling und Redenfelden. Um zu vermeiden, daß ein erheblicher Lkw-Verkehr in das Gebiet geleitet wird, der die Ortsdurchfahrten Raubling, Redenfelden und Pfraundorf zusätzlich belastet, werden Speditionen, Logistik- und Transportunternehmen ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Ansiedlung von Gaststätten ist bereits im benachbarten Bebauungsplan „Redenfelden-Ost I“ möglich. Weitere Gaststätten für das Gebiet sind nicht erforderlich. Tankstellen für den örtlichen Verkehr sind im Ortsbereich ausreichend vorhanden. Für Tankstellen des überörtlichen Bedarfs ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet. Durch die Ausschlüsse wird auch den Belangen der Wohnbebauung im Bereich des Mischgebietes nördlich des Veichtbauerweges Rechnung getragen.

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 16.08.2004 bis 17.09.2004 im Rathaus Raubling ausgestellt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 07.10.2004

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 22.10.2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 26.10.2004

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



Original

GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Am Arzerbach II“
 1. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 15.07.2004
 Geändert: 05.10.2004

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING