

## 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 Größenangabe 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.

### 3.0 Freiflächengestaltungspläne

3.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens Lage und Ausführung der Zufahrten, Abflauerunflächen und Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

### 4.0 Bodendenkmäler

4.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

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 gem. § 8 BauNVO

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

WH 5,5 max. zulässige Wandhöhe gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern  
800 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 800 qm

### Ga Garagen

I max. zulässig ein Vollgeschoß ohne Kniestock  
II max. zulässig zwei Vollgeschosse ohne Kniestock  
II + K max. zulässig zwei Vollgeschosse mit Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 1,00 m

### 3. Baugrenzen

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)

öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

St private Stellplätze

### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Trockenstandort

private Grünfläche: Wiese / Rasen /, zulässig auch Feuerwehrumfahrten in Schotterrasen oder Rasengitter

### 6. Gemeinbedarfsflächen

Wertstoffsammelplatz / Containerstellplatz

### 7. Grünordnung

Pflanzgebiet Bäume folgender Art  
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,  
Alnus incana, Grauerle; Acer pseudoplatanus, Bergahorn;  
Fraxinus excelsior, Gew. Esche; Salix alba, Silberweide;  
Tilia cordata, Linde; Quercus robur, Eiche.

Pflanzgebiet Bäume folgender Art  
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,  
Prunus padus, Traubenkirsche; Salix triandra, Mandelweide;  
Sorbus aria, Mehlbeere; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus,  
Traubenkirsche; Salix caprea, Waldweide.

Pflanzgebiet Bäume folgender Art  
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,  
Acer pseudoplatanus, Bergahorn

zu pflanzende Sträucher folgender Art  
Mindestanforderung Str. 2xv., o.B. 100 - 150 cm,  
Pflanzabstand 1x1 m, versetzt auf Lücke  
Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Hasel;  
Crataegus monogyna, Weißdorn; Euonymus europaeus,  
Pfaffenhütchen; Hippophae rhamnoides, Sanddorn;  
Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Hecken-  
kirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Salix daphnoides, Reif-  
weide; Salix eleagnos, Lavendelweide; Salix nigricans,  
Schwarzweide; Salix purpurea, Purpurweide; Salix viminalis,  
Korbweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder;  
Viburnum opulus, Gew. Schneeball.

### 9. Sonstige Planzeichen

Firstrichtung

Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

### Hinweise:

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehendes Nebengebäude zum Abriss

geplante Lärmschutzwand

öffentliche Grünfläche; Baum und Strauchbestand

100 m Baubeschränkungzone gem. § 9 (2) FStrG

40 m Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG

alte Grundstücksgrenze

Parzellennummer

60/2 Flurnummer, z.B. 60/2

## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der nördlich der gepunkteten Abgrenzungslinie liegende Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, der südliche Bereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt.

Nicht zulässig sind in beiden Gebieten:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Speditionen
- Raststätten, Motels
- Sportanlagen
- Einzelhandelsbetriebe

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der

- max. überbaubaren Grundflächen
- max. zulässigen Vollgeschosse
- max. zulässigen Kniestockhöhe
- max. zulässigen Gebäudehöhe

### 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

### 4.0 Gestaltung

4.1 Im Mischgebiet sind alle Gebäude mit Satteldächern von 18° bis 27° zu versehen. Im Gewerbegebiet sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 25° zulässig.

4.2 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

### 5.0 Grünordnung

#### 5.1 Pflanzhinweise

a. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, einziehen oder entfernt werden, sind dies nach dem in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

b. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

#### 5.2 Grün- und Verkehrsflächen

a. In privaten Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge, außer bei Zufahrten, unzulässig. Zulässig sind für Not-, Feuerwehrzufahrten und Umfahrten Rasengittersteine oder Schotterrasen.

b. Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.

c. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserundurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z. B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserundurchlässige Betonsteine zu verwenden.

d. Geschnittene, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.

e. Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

5.3 Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne Notwendigkeit Fassadenöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan auszuführen.

### 6.0 Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen sind mit Dächern mit einer Neigung angepaßt an das Hauptdach zu errichten.

6.2 Die Garagenvorplätze und PKW-Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigen Material zu befestigen. (z.B. wassergebundene Decken mit Kalkspit, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge usw.)

6.3 Abstellflächen für LKW's sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das Oberflächenwasser ist über einen Ölabscheider entsprechend dem Stand der Technik auf dem Grundstück abzuführen.

### 7.0 Werbeanlagen

7.1 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.

### 8.0 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind als dichtinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig.

8.2 Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten. Bei einer automatischen Toröffnung kann eine Ausnahme erteilt werden.

8.3 Erforderliche Kabelverteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.

## Begründung:

### 1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereiches war ursprünglich ein großflächiger Gewerbebetrieb geplant und genehmigt. Diese Genehmigung ist verfallen. Die Grundstücke wurden von der Gemeinde erworben und sollen nunmehr parzelliert werden. Um eine geordnete Bebauung dieser Fläche zuzuführen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.12.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und tangierende Planungen  
Die Gemeinde Raubling ist Teil des ländlichen Raumes der Region 18 Südostoberbayern und liegt im Bereich der überregionalen Entwicklung Achse Regensburg - Landshut - Rosenheim - Kufstein. Das zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan vom 01.10.1993 im nördlichen Drittel als Gewerbegebiet (GE), im restlichen Bereich als Mischgebiet (MI) dargestellt.

3. Lage und Geltungsbereich  
Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Bereich von Pfreundorf-West. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bundesautobahn BAB 8 begrenzt. Die Ostgrenze bildet die die Bahnlinie Rosenheim - Kufstein. Westlich und südlich bilden bestehende Gemeindestraßen die Grenze.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2 ha. Die Gewerbefläche umfaßt ca. 0,63 ha, das Mischgebiet umfaßt ca. 0,8 ha. Die restliche Fläche dienen als Erschließungs- bzw. Grünflächen.

### 4. Erschließung

Die einzelnen Bauflächen werden zum Teil über die bestehenden Gemeindestraßen zum Teil durch eine neu zu erstellende Straße erschlossen. Über die Breiteicher Straße ist nach Norden die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung ist über das gemeindliche Wasserleitungs- und Kanalnetz gesichert. Zum Teil müssen diese Leitungen verlängert werden.

### 5. Immissionsschutz

Entlang der Bahnlinie Rosenheim - Kufstein ist bis zur Autobahn die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant. Die Autobahn liegt unter dem Niveau des Baugebietes. Außerdem dient die geplante Riegelbebauung im Norden der Abschirmung des restlichen Baugebietes gegenüber der Autobahn.

### 6. Grünordnung

Die neu überplante Fläche ist bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Der Flächennutzungsplan sieht entlang der Ostgrenze einen Grünstreifen vor, der im Bebauungsplan dargestellt wurde. Zusätzlich wurde das Gebiet mit Grünflächen, Bäumen und Sträuchern durchgliedert.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.07.2001 bis 24.08.2001 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.09.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 01.10.2001

Neiderhell

1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 05.10.2001 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.

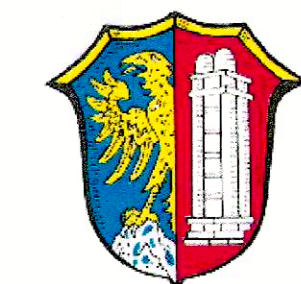
Raubling, 05.10.2001

Neiderhell

1. Bürgermeister

## GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
"Breiteicher Straße"

M 1 : 1000

### Fertigungsdaten:

Entwurfsplanung: 08.01.2001

geändert: 12.04.2001

geändert: 04.07.2001

### Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING