

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

SO Sondergebiet -Kfz-Vertragshändler-

2. Maß der baulichen Nutzung

WH 12,0 max. zulässige Wandhöhe gemessen von OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern

GF 2000 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 2000 qm

3. Baugrenzen

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

P private Parkplätze

5. Wasserflächen

Teich, auch für Feuerlöschzwecke und Niederschlagswasser vorgesehen

6. Grünflächen

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

Flächen mit ökologischer Bedeutung, die durch den Bebauungsplan in ihrer Funktion gebunden werden

7. Grünordnung

7 a) Pflanzgebot Bäume folgender Art
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., STU 20-25 cm,
Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fagus silvatica, Rotbuche
Tilia cordata, Linde; Quercus robur, Eiche,
Carpinus betulus, Hainbuche.

7 b) Pflanzgebot Bäume folgender Art
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., STU 18-20 cm,
Sorbus aria, Mehlbeere; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus,
Traubenkirsche;
Corylus corluna, Baumhasel oder wie 7 a.

7 c) Pflanzgebot Bäume folgender Art
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm,
Arten wie 7 a und 7 b

7 d) zu pflanzende Sträucher folgender Art
Mindestanforderung Str.zxv., o.B. 100 - 150 cm,
Pflanzabstand 1x1 m, versetzt auf Lücke
Cornus sanguinea, Hartriege; Corylus avellana, Hasel;
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen;
Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Hecken-
kirsche; Prunus spinosa, Schlehe;
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder;
Viburnum opulus, Gew. Schneeball.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Hinweise:

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehendes Gebäude zum Abriss

geplante Lärmschutzwand

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

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. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „Sondergebiet Kfz-Händler“ gemäß § 11 Abs.3 Nr. 3 BauNVO festgelegt. Ausnahmsweise können auch Kfz-bezogene Nebennutzungen zugelassen werden. Diese Nebennutzungen müssen der Hauptnutzung „Kfz-Vertragshändler“ untergeordnet sein. Öffentliche Tankstellen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der
- max. überbaubaren Grundflächen (GF)
- max. zulässigen Wandhöhe (WH)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die geschlossene 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. Gestaltung

4.1 Im Sondergebiet sind Dächer mit einer Neigung von 0 – 25 ° zulässig.

4.2 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

4.3 Dachflächen mit einer Dachneigung bis 5° sind dauerhaft extensiv zu begrünen

5. Grünordnung

5.1 Pflanzhinweise
a) Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
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 umfahnten Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässige Beläge

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 wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z.B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.
d. Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

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

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

5.5 Die Biotopfläche (Gewässerbegleitgrün beim Teich im nordöstlichen Bereich) ist zu erhalten und dinglich zugunsten der Gemeinde zu sichern.

6. Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

7. Werbeanlagen

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 oder als selbstleuchtende Einzelbuchstaben zulässig

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind als dichtinterplantzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m 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.

9. Immissionsschutz

9.1 Für das gesamte Bebauungsplangebiet wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in 1m über Gelände festgesetzt.

9.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) dahingehend zu treffen, daß in Büroräumen und vergleichbar genutzten Räumen bei geschlossenen Türen und Fenstern ein Innenpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über Mulden oder flächige Systeme zu versickern. Bei Versagen der Versickerungsanlagen ist das über die derzeitige Ableitungsmenge hinausgehende Oberflächenwasser über angemessene Retentionsräume zwischenspeichern.

Der jeweilige Bauherr hat durch ein abwassertechnisches Gutachten die geordnete und geregelte Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen (gem. ATV-DVGW Merkblatt M 153).

10.2 Haus- und Betriebsabwässer
Haus- und Betriebsabwässer sind durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage der Gemeinde Raubling zuzuführen.

10.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen sind über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie in den Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist zu bevorzugen.

Begründung

1. Anlaß und Ziel der Planänderung

Im Änderungsbereich wurde bisher ein Holzgroßhandel betrieben. Die Nutzungsart war deshalb als „Sondergebiet Holzgroßhandel“ festgesetzt. Der vorhandene Holzhandel hat seinen Betrieb eingestellt und das Gelände geräumt. Eine weitere Nutzung des Geländes als Holzgroßhandel ist nicht absehbar. Nachdem im Gemeindegebiet eine starke Nachfrage nach gewerblichen Flächen besteht, soll diese Fläche weiterhin genutzt werden. Insbesondere besteht eine Nachfrage nach nicht zur Verfügung bzw. sind für diese Ansiedlung nicht geeignet. Der Standort im Bereich des bisherigen Holzgroßhandels ist für die Ansiedlung eines Kfz-Handels gut geeignet, weil er eine gute Verkehrsanbindung besitzt, ohne daß dadurch angrenzende Wohngebiete berührt werden. Die Fläche soll deshalb als „Sondergebiet Kfz-Vertragshändler“ festgesetzt werden. Die Beschränkung auf den Kfz-Handel, Kfz-bezogener Nebennutzungen und der Ausschluss anderer Einzelhandels begründet sich darin, den vor allem zentrumsrelevanten Einzelhandel in der Ortsmitte zu konzentrieren. Die Ansiedlung weiterer Bau- und Gartenmärkte wird aufgrund der Nähe zum OBI mit seinem angeschlossenen Gartenmarktsortiment nicht gewünscht und würde außerdem den Kfz-Verkehr erheblich erhöhen. Flächen für das produzierende Gewerbe wurden an anderen Stellen des Gemeindegebietes ausgewiesen. Vertragshändler im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Kfz-Betriebe, die aufgrund ihrer Interessenlage grundsätzlich ein qualitativ hochwertiges städtebaulich erwünschtes Erscheinungsbild gewährleisten, weil ein Interesse daran besteht, seine Produkte ansprechend zu präsentieren. Ein allgemeiner Kfz-Handel soll nicht zugelassen werden, weil dadurch nicht das qualitätsvolle Erscheinungsbild gewährleistet ist.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und tangierende Planungen

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Sondergebiet Holzgroßhandel“ dargestellt. Eine Änderung dieser Nutzungsart im Flächennutzungsplan wird zur Zeit im Parallelverfahren durchgeführt. Die westlich angrenzende Bundesstraße B 15 wird zur Zeit ausgebaut.

3. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortes Pfraundorf und liegt zwischen der Bundesstraße B 15 im Süden und Westen sowie der Bahnlinie Rosenheim – Kufstein im Osten. Nördlich bleibt zwischen dem Geltungsbereich und der Gemeindegrenze zur Stadt Rosenheim ein Sondergebiet „Holzgroßhandel“ erhalten. Westlich der B 15 befindet sich ein Sondergebiet der OBI-Baumarkt sowie allgemeine Gewerbeflächen. Östlich der Bahnlinie befindet sich ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung sowie südlich davon die Straßenmeisterei für die Autobahn. Der Geltungsbereich umfasst den Bebauungsplan „Hochstraße“ sowie den südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Hochstraße II“.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die eine unmittelbare Anbindung an die B 15 besitzt. Die Wasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserwerk gesichert. Die Beseitigung der Haus- und Betriebsabwässer erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Das unbelastete Oberflächenwasser soll wie bisher versickert werden. Als Regenrückhaltebecken steht der Teich im Betriebsgelände zur Verfügung.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Hochstraße“ wurden die möglichen Auswirkungen einer Schallreflexion von den geplanten Gebäuden auf die östlich der Bahnlinie gelegenen Wohnhäuser untersucht. Ein wahrnehmbarer Reflexionslärm konnte nicht ermittelt werden. Im Rahmen des allgemeinen Lärmschutzprojektes der Gemeinde entlang der Bahnlinie wird auch in diesem Bereich östlich der Bahn eine Schallschutzwand errichtet werden. Diese Maßnahme wird im Haushaltsjahr 2002 ausgeführt.

6. Grünordnung

Der Geltungsbereich wurde bereits bisher gewerblich genutzt. Neue Naturflächen werden nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wird der Streifen zwischen dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochstraße II“ und der Bahnlinie als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung wurden gegenüber dem bisherigen Stand deutlich erweitert.

GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

"Hochstraße I und II"

1. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurfsplanung: 19.09.2001

geändert: 05.12.2001

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.12.2001 bis 18.01.2002 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.01.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 24.01.2002

Neiderhell
1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 08.03.2002 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, 11.03.2002

Neiderhell
1. Bürgermeister