



**LEGENDENPLAN FÜR DAS GEBIET PFRANDORF - HOCHSTRASS II DER GEMEINDE RAUBLING**

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. d. I vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 23.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) Art. 21 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. d. Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und der Planzeichenvorschriften vom 18.12.1990 in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

**Verfahrensvermerke:**

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.92 bis 30.11.92 im Rathaus Raubling öffentlich ausgestellt.

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.01.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

c) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.10.93 gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsbüchlich 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, 12.10.1993

*[Signature]*  
Bayer  
1. Bürgermeister

Rosenheim, 26. Okt. 1993  
Landratsamt  
L. W. S.  
*[Signature]*  
Stecher, Rämmler

**Legende zum Bebauungsplan**

**A. Festsetzung durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

SO Sondergebiet § 11 BauNVO für eine Holzgroßhandlung mit Holzlager

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Zahl der Vollgeschosse

**3. Hinweise, Baugrenzen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
--- Grundstücksgrenze  
--- Baugrenzen  
--- Firstrichtung  
SD Satteldach  
F G H I Bezeichnung der Gebäude

**4. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen**

--- private Fahrbahn  
--- private Stellplätze

**Fortsetzung Begründung A**

**5. Grünordnung**

Für das Baugebiet wurde bereits ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, der mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim abgestimmt ist.

**6. Voraussichtliche Auswirkungen**

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung des Ortsteiles Pfraundorf sind nicht zu erwarten. Das Baugebiet grenzt nicht unmittelbar an eine bestehende Wohnbebauung, sondern befindet sich nördlich von Pfraundorf zwischen Bahnlinie und Bundesstraße. Zudem ist die Betriebsart auf einen Holzgroßhandel beschränkt. Eine Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftsbildes ist nicht gegeben. Das Baugebiet wird ausreichend eingegrünt.

**Begründung:**

**A) 1. Anlaß und planungsrechtliche Voraussetzungen**

Nördlich des Ortsteiles Pfraundorf befindet sich eine bestehende Holzgroßhandlung mit Holzlagerplatz. Für diesen Bereich wurde 1987 der Bebauungsplan "Hochstrass" aufgestellt. Um diesem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, sollen durch den Bebauungsplan "Hochstrass II" die Voraussetzungen geschaffen werden, das Betriebsgelände bedarfsorientiert nach Norden zu erweitern. Im Flächennutzungsplanentwurf, der der Regierung Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt wurde, ist dieser Bereich als Sondergebiet Holzhandel offen durchgegrünt dargestellt.

**2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das geplante Baugebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen verläuft die Bundesstraße 15 und im Osten die Bahnlinie Rosenheim - Kufstein. Südlich schließt sich der bestehende Holzgroßhandel an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochstrass II" umfaßt ein Gebiet von ca. 2,5 ha. Das ausgewiesene Baugebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

**3. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen, das an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen ist. Die Ausfahrt zur Bundesstraße 15 darf nur als Notausfahrt genutzt werden.

**4. Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Unversichertes Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Isar-Amper-Werke AG, München, Bezirksleitung Rosenheim.

Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt.

**B) Textliche Festsetzung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als "Sondergebiet" nach § 9 BauG und § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Holzgroßhandlung mit Holzlagerplatz und ein Einzelhandel mit Holzwaren bis 200 m<sup>2</sup> Geschäftsgröße, der nur in den Gebäuden G und H erlaubt ist. Ferner ein Gebäude (J) für Büro-, Ausstellungs- und Sozialräume.

Die Bauweise ist offen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO. Abweichend davon wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO für die Flächen G + H eine max. Gebäudelänge von 75 m zugelassen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:  
Grundflächenzahl 0,4  
Baumassenzahl 2,4  
Außerhalb der bebaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Einfriedung sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

**3. Gebäude**

Die Gebäude F - G - H sind als Lagerhallen zu gestalten. Die Wandhöhe ist bis max. 700 m zulässig. Ein Kniestock ist bei dem Gebäude auf der Baufäche J über dem zweiten Vollgeschosß unzulässig. Die Fuß Bretten über dem zweiten Vollgeschosß sind nur bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig. Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

**4. Dächer**

Die Dächer der Lagergebäude sind einheitlich mit braunem Trapezblech einzudecken. Das Betriebsgebäude J ist mit roter Ziegelabdeckung zu versehen.

**5. Grundstückseinfriedung**

Für die Einfriedung darf Maschendrahtzaun max. 1,50 m hoch eventuell Leistensteinsockel max. 5 cm über OK Gelände verwendet werden.

**6. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser wird durch versickern bzw. Sickerschächte entfernt, soweit es von Dächern und den unbefestigten Grundstücken kommt. Oberflächenwasser von den befestigten Straßen, Parkplätzen und Hofflächen ist durch Sickerschächte abzuleiten. Eventuell verunreinigtes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

**7. Wassergefährdende Stoffe**

Die Lagerung und der Vertrieb von Treibstoffen ist nur zum Betanken der Betriebsfahrzeuge zulässig. Einstiegschächte sind mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Belüftungs- und Entlüftungsöffnungen sind 1,50 m über dem Gelände anzubringen.

**8. Lagerflächen**

Die als Lagerflächen dargestellten Bereiche dürfen nur mit befestigten Fahrsuren versehen werden.

**9. Grünordnung**

Es ist ein Freiflächengestaltungsplan von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen und vom LA zu genehmigen.

**10. Anbauverbotszone**

Entlang der B15 ist ein Streifen von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand von jeder baulichen Anlage freizuhalten. Ausgenommen ist die Einfriedung.

**11. Sonstige Festsetzungen**

Das Betriebsgelände darf nicht als LKW-Parkplatz für betriebsfremde Fahrzeuge dienen.

Die Betriebszeit ist auf 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr beschränkt.

Strom-, Telefon- und Antennenanlagen sind mit Erdkabel auszuführen.

**C.) Hinweis**

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Original

**ERWEITERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
„HOCHSTRASS II“  
SONDERGEBIET**

M 1:1000

GEMEINDE  
**RAUBLING**  
LANDKREIS ROSENHEIM

ENTWURFVERFASSER  
DIPL. ING. FH. ARCHITEKT  
RUDOLF HAUSER  
NEUBEUERER STR. 15  
82600 ROSENHEIM  
TEL. 08031/32039

*[Signature]*

ROSENHEIM DEN 17. 2. 92