

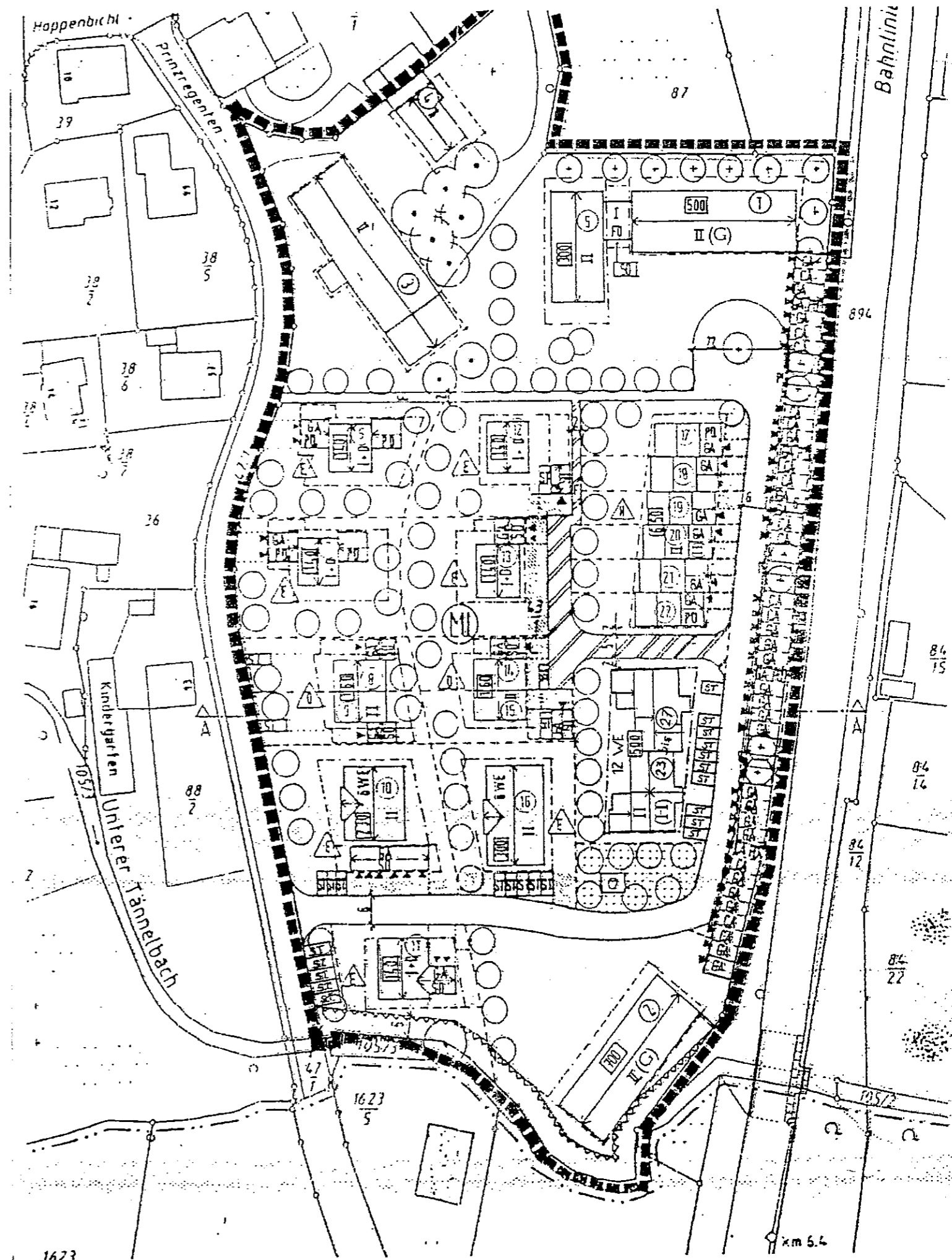
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 An der Prinzregentenstraße in Pfraundorf

aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Entwurf: 02.12.1996
ergänzt: 02.01.1997
geändert: 10.03.1997

Planung:
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING



2.11.00 Immissionsschutz

An den Fassaden, bei denen sich entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.1996 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ergeben, sollen keine zu einem Wohnraum gehörende Fenster angebracht werden. Soweit dies nicht zu vermeiden ist, müssen Schallschutzfenster entsprechend der Tabellen Anlage 1.2 zur schalltechnischen Untersuchung vom 18.12.1996 eingebaut werden, um einen vertretbaren Innenraumpegel zu gewährleisten.

3.000 Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage I : Schalltechnische Untersuchung vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik OBERMAYER PLANEN + BERATEN vom 18.12.1996
Anlage II : Begründung

Die Anlagen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.000 Festsetzungen durch Planzeichen

II (ohne Hausgruppen)
zulässig 2 Vollgeschosse, Dachgeschoß kein Vollgeschöß, als Kniestockhöhen über dem 2. Vollgeschöß gelten folgende Höchstwerte:
- bei den Doppelhäusern 0,50 m
- bei den Mehrfamilienhäusern 1,25 m

II(H) (bei Hausgruppen und Parzelle 23 -27)
zulässig 3 Vollgeschosse, der Kniestock über dem 2. Vollgeschöß darf maximal 2,40 m betragen

II(G) (Gebäude 1 und 2)
zulässig 2 Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe darf 7,00m nicht überschreiten, die minimale Firsthöhe muß 10,00 m betragen

I+D zulässig 2 Vollgeschosse, der Kniestock über dem 1. Vollgeschöß darf maximal 2,00 m betragen

(Alle Kniestockhöhen werden gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußfette)

→ Pultdach in Pfeilrichtung ansteigend

Im übrigen gelten die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.10.1995

2.000 Festsetzungen durch Text

2.400 Gestaltung

Sämtliche Einzel- und Doppelhäuser sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen. Die Nebengebäude sind in etwa der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude zu erstellen. (Die im Bebauungsplan angegebene Dachform für Nebengebäude ist ein Vorschlag und nicht als bindend anzusehen.)
Bei den Gebäuden 1 und 2 ist eine Dachneigung bis max. 34° zulässig.
Bei der Hausgruppe (Parzelle 17 - 22) und der Parzelle 23 - 27 sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 15° Dachneigung vorgeschrieben. Die Außenwand der Hausgruppe sowie der Parzelle 23 - 27 nach Osten ist wegen der Höhe aus gestalterischen Gründen zu untergliedern, um nicht einen zu massiven Eindruck entstehen zu lassen. Die Garagen bzw. Carports entlang der Grenze zur Bahnlinie sind mit einem begrünten, flachgeneigten Pultdach (max. 5°) auszuführen. Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.10.1995

2.500 Garagen und Stellplätze

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.10.1995 mit der Maßgabe, daß bei den Garagen entlang der Bahnlinie die aufgesetzte Schallschutzwand entfällt. Es können wahlweise auch Carports errichtet werden

Begründung
1. Aufgründ
schall
det.
H.

Begründung

1. Aufgrund der im Osten des Baugebietes verlaufenden Bahnlinie sind schallschutztechnische Maßnahmen für das Baugebiet notwendig. An der Ostgrenze des Baugebietes wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über Schienenoberkante errichtet, die südlich des "Unteren Tännelbaches" beginnt und bis zum nördlich des Baugebietes liegenden Bahnübergangs fortgeführt wird. Der Abstand der Wand zur Gleisachse Rosenheim - Raubling beträgt ca. 3,80 m. Die Oberfläche wird schienenseitig hochabsorbierend ausgebildet. Diese Lärmschutzwand ersetzt die geplante Lärmschutzwand auf der Garagenzeile. In den Bereichen des Baugebietes, in denen Wohnbebauung vorgesehen ist, verschlechtert sich die Situation geringfügig, wobei dies zu einem erheblichen Teil auf die Erhöhung der maximalen Streckengeschwindigkeit zurückzuführen ist.

Auch wenn diese Maßnahme für die untersuchten Wohnbebauungen eine Verschlechterung der Situation darstellt, ist sie aus schalltechnischer Sicht aus folgenden Gründen zu befürworten:

- Lärmschutz an der Bahn ist eine technisch saubere Lösung
- Unterhaltungsaufwand ist rechtlich leichter zu regeln als eine Zusatzkonstruktion auf den Garagen
- gleichmäßige Pegelverteilung über das gesamte Gebiet, keine "Inseleffekte"
- Lärmschutz auch wirkungsvoll für die weiter hinten liegende Bebauung

Nachdem die Wand außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet wird, ist das Recht zur Errichtung mit der Deutschen Bahn AG vertraglich geregelt.

Die Hausgruppe und die Baufläche 23 - 27 dienen zusätzlich als Schallschutz für die im Westen angrenzende Bebauung.

2. Die ursprünglich als Hausgruppe geplanten Parzellen 23 - 27 war zur Vergabe als "Bauland für Einheimische" vorgesehen. In der Praxis zeigte sich jedoch, daß eine sinnvolle Vergabe unter diesem Gesichtspunkt schwer möglich ist. Aus diesem Grunde sollen nun stattdessen auf diesem Grundstück 12 Wohnungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz entstehen. Eine Abänderung der Festsetzung Hausgruppe ist deshalb erforderlich.
3. Für die gewerbliche Parzelle 2 wurde ein sehr gebietsverträglicher Bewerber gefunden. Für diesen Bewerber ist es jedoch erforderlich, daß eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Insgesamt ergibt sich dadurch keine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe.
4. Die Erweiterung des Kindergartens auf FlNr. 88/2 erfordert eine Verlegung der vorhandenen Beschäftigtenstellplätze. Nachdem diese auf dem Grundstück sinnvoll nicht mehr erstellt werden können, wird eine entsprechende Fläche bei der gemeindlichen Parzelle 11 zur Verfügung gestellt.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.09.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.04.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 10.03.1997 als Satzung beschlossen.

Raubling, 21.08.1997

GEMEINDE RAUBLING

Heiderhell
Neiderhell
Bürgermeister



3. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 18.08.1997 Nr. IV/R-1-610-1/3 C 41-5/9 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

Rosenheim,

Rosenheim, 29. OKT. 1997
Landratsamt

Lippold
Lippold
ROI



4. Die als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.03.1997 wurde am 29.08.1997 gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Raubling, 16.10.1997

GEMEINDE RAUBLING

Heiderhell
Neiderhell
1. Bürgermeister

