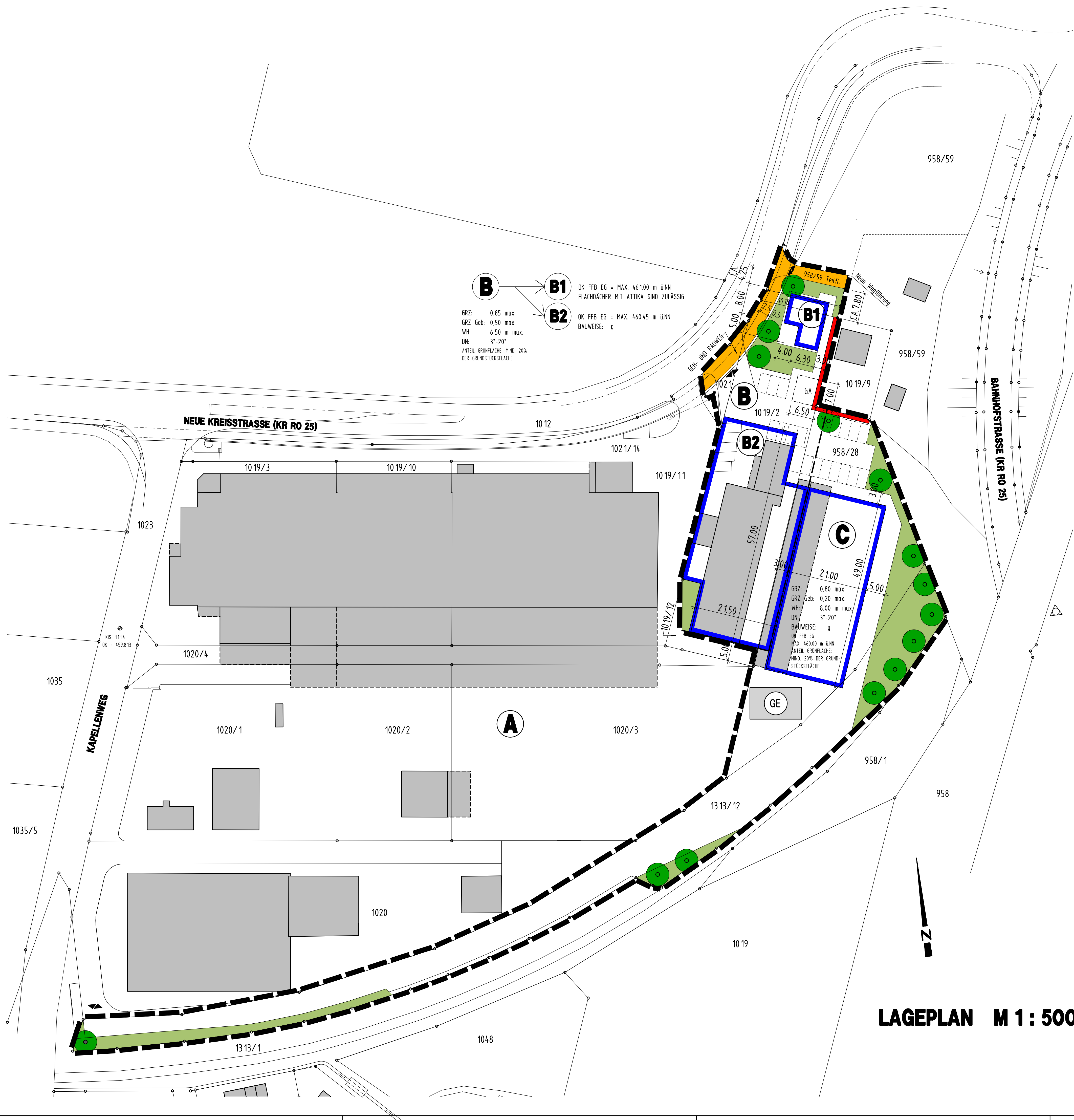




EXTERNE GRÜNFLÄCHE LAGEPLAN M 1 : 500



LAGEPLAN M 1 : 500

A) Zeichenerklärung für planerische Festsetzungen

01. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
02. Gewerbegebiet (BauNVO § 8)
03. Baugrenze
04. Ein- und Ausfahrt
05. Öffentliche Verkehrsfläche
06. Grünfläche, von Bebauung freizuhalten, zu pflegen nach Festsetzung E) 07.
07. Fläche für Sicht- und Schallschutzmaßnahme gemäß Festsetzung D) XII.
08. Zu pflanzender heimischer, standortgerechter Laubbaum, H 3 x v, St.-Umfang mind. 14-16 cm
09. Besteh. Baum
10. WH Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß unterer Bezugspunkt ist OK FFB EG

11. GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß Für Bauparzelle B und C gilt: Für die Berechnung der GRZ wird die gesamte Grundstücksfläche, somit auch die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Grünfläche, herangezogen.

12. g Geschlossene Bauweise Für Bauparzellen B2 und C gilt: Grenzbebauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zulässig.

13. --- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

14. Ga Umgrenzung der Fläche für eine Garage

15. Höhenbezugspunkt = OK Schachdeckel KIS 1114 = 459,813 m üNN

16. Maßzahl (z.B. 5,00 m)

17. Festsetzung für die externe Grünfläche auf Flur-Nr.436/32, Gemarkung Kleinholzhausen: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: "Steinbeisfläze" (Biotopkartierung Bayerns Flachland) Fichten entfernen, Entwicklung zu Moorbwald (400m²) anstelle im Bebauungsplan nicht ausgleichender 200m² Grünfläche.

B) Zeichenerklärung für planerische Hinweise

01. Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
02. Bestehendes Gebäude
03. Bestehende überdachte Fläche
04. Bezeichnung Bauparzelle
05. Abgrenzung Bauparzellen, neue Grundstücksgrenze
06. Bestehende Stellplätze innerhalb von Baugrenzen

C) Textliche Hinweise

01. Auf Schallmissionen, die von den bestehenden sowie den geplanten Gewerbeflächen verursacht werden, wird hingewiesen.
02. Im Planungsgebiet ist mit Grundwasserständen bis in den Bereich üblicher Kellertiefen zu rechnen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich gegen hohes Grundwasser abzusichern. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen. Eine dauerhafte negative Beeinflussung des Grundwasserstromes durch einen Baukörper (z.B. durch Aufstau) stellt einen wasserrechtlichen Tatbestand dar und ist genehmigungspflichtig. Eine offene Bauwasserhaltung bei Bauvorhaben ist bis zur Klärung im bodenschutzrechtlichen Verfahren zu untersagen. Im Falle einer geschlossenen Bauwasserhaltung ist das Schloßwasser vor Einleitung in einen Abwasserkanal oder in ein Gewässer vorab zu begutachten. Es kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden. Sollten weitere Erkundungsmaßnahmen durch Bohrungen oder andere Eingriffe auf der Fläche erforderlich werden, sind diese zu dulden.

D) Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen I. bis I.02 des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" vom 10.10.2012/ rechtskräftig seit 23.11. 2012 gelten weiterhin.

- I.03 Für Bauparzelle B1 gilt: Eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist zulässig.

Die textlichen Festsetzungen für II. bis IV.02 gelten weiterhin.

- IV.03 Für Bauparzelle B gilt: Entsprechend der Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu 70 von Hundert (-> GRZ = 0,85) überschreiten.

Die textliche Festsetzung für IV.04 gilt weiterhin.

- IV.05 Untergeordnete Bauteile wie Fassadenvorsprünge, Eingangsbereiche, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Bereich von 0,00 m - 3,00 m zur Nachbargrenze. Für Baufeld B1 gilt: Auf der Ostseite ist ein überdachter Eingang auch im Bereich von 0,00 m - 3,00 m zur Nachbargrenze zulässig. Auf der Südseite ist ein Balkon mit einer Länge bis 6,00 m und einer Tiefe bis 2,00 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die textlichen Festsetzungen V. bis V.01 des Bebauungsplans gelten weiterhin.

- V.02 Die Abstandsflächen der Gebäude auf den Bauparzellen B2 und C dürfen sich im Bereich der versetzten Baugrenzen südlich der gemeinsamen Grundstücksgrenze überdecken. Die textlichen Festsetzungen VI. bis IX.01 gelten weiterhin. Die textlichen Festsetzungen X. bis XI.01 entfallen, Erschließungsmaßnahmen und Grunderwerb werden in der Begründung erläutert.

- XII. Sicht- und Schallschutzwand auf Parzelle B und C

- XII.01 Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zu Fl.-Nr. 1019/9 ist eine Sicht- und Schallschutzwand zu errichten. Die Wand ist mit H = 3,0 m auszuführen und abweichend von der BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Erforderliche Brandschutzanforderungen sind einzuhalten. Die Wand kann ohne Abstand direkt entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden.

E) Festsetzungen für die Grünordnung

- Die textliche Festsetzung für E) 01. gilt weiterhin.
02. Für die Bauparzellen B und C sind diese Grünflächen vor Ort bereit zu stellen und zu pflegen. Für Bauparzelle B gilt: Ein Teil der geforderten Grünfläche kann bis zu einer Größe von max. 200 m² außerhalb der Bauparzelle geschaffen werden. Die Regelung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrag. Die textlichen Festsetzungen für E) 03. bis E) 05. gelten weiterhin.
06. Angrenzende Gehölze sind zu erhalten, ggfs. fachmännisch zu pflegen und bei Bauarbeiten im näheren Umfeld durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.
07. Für die von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen gilt: Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht gestattet. Mindestens 10% der Grünfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

F) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Aicher-Gelände" mit Begründung in der Fassung vom2020 wurde am2020 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2020 bis2020 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2020 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom2020 wurde der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" in der Fassung vom2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den2020
.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister
Siegel

Der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" wurde am2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Aicher-Gelände" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Bahnhofstraße 31, 83064 Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling, den2020
.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister
Siegel

--- AUSFERTIGUNG
LAGEPLAN
M = 1 : 500

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "AICHER-GELÄNDE"

FÜR DIE FL.NR. 1019/2, 1021, 1313/12, 958/28, 1018 UND 958/59 TEILFLÄCHE GEMARKUNG RAUBLING

GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM

FERTIGSTELLUNGSDATEN:
ENTWURF: 19.08.2019
1. ÄNDERUNG: 09.01.2020

ENTWURFSVERFASSER
GAAR+DESCH
PLANUNGSBÜRO FÜR INDUSTRIE- UND WOHNUMGEBAU
WALDMÜLLERSTRASSE 4 83109 GROSSKARLUNGFELD
TELEFON 08031 / 25660 TELEFAX 08031 / 256650
JÖRG STEPHANI DIPL.-ING. (LISTEN-NR. 52627, SACHSEN)
PROJEKTBEARBEITUNG: TRAUDL WIRSING, DIPL.-ING.(FH)
19004/1