

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

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Baugrenzen

⊙ GEE Gewerbegebiet mit eingeschränkten
Immissionen

⊙ GE Gewerbegebiet

⊙ GE Nutzungartabgrenzung

⊙ MI Mischgebiet

⊙ GEE

■ öffentliche Verkehrsfläche

● Großbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten

■ öffentlicher Gehweg bzw. Radweg

⊙ Grünflächen

GR maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

IV zulässig vier Vollgeschosse ohne Kniestock

GH maximal zulässige Gebäudehöhe (gemessen von OK natürliches bzw.
festgesetztes Gebäude bis zum Schnittpunkt der traufseitigen
Aussenwand mit Oberkante Dachhaut)

ST Stellplätze

Ga Garage

Hinweise:

----- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

12 Parzellennummer

■ bestehendes Hauptgebäude

■ bestehendes Nebengebäude

1590/5 Flurnummer z.B. 1590/5

GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

Am Holzplatz-Nord

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

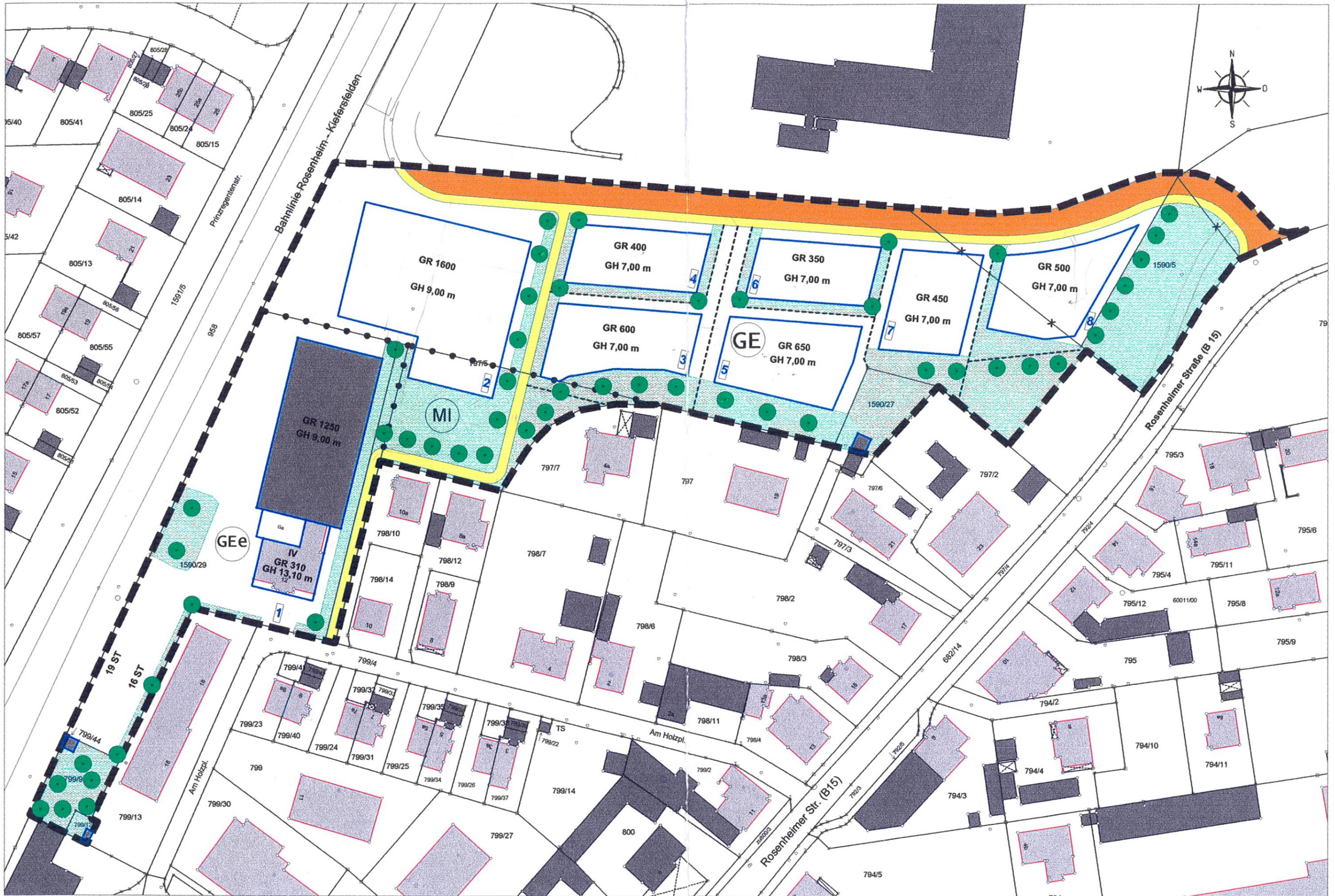
Entwurf: 05.09.2000

geändert: 09.10.2000

geändert: 23.01.2001

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING



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 südwestliche Bereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück 797/5 wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Speditionen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der max. überbaubaren Grundflächen
- der max. zulässigen Vollgeschosse
- der max. zulässigen Kniestockhöhe
- der 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 den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

3.4 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht überschreiten.

3.5 Der natürliche Geländeverlauf darf nicht verändert werden, außer über Einzelnachweis durch Bauzeichnungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB.

4.0 Gestaltung

4.1 Es sind Dächer mit einer Neigung von 5° - 18° zulässig. Es sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

4.2 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen sind mit Dächern mit einer Neigung von 5° - 18° zu versehen. (angepaßt an das Hauptdach).

Begründung:

1. Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Im Gemeindegebiet besteht eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Flächen. Die Grundstücke schliessen sich südlich an den Hauptgewerbebereich der Gemeinde an. Die betroffene Fläche ist Teil eines Gesamtpaketes an Wohn- und Gewerbeflächen, die vom SCA-Konzern für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Der Gemeinderat hat am 22.02.2000 beschlossen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die im Flächennutzungsplan enthaltene gemeindliche Entwicklungsplanung durch eine verbindliche Bauleitplanung abzusichern.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist seit 01.10.1993 in Kraft. Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als Industriegebiet mit eingeschränkten Immissionen gemäß § 9 BauNVO, der südwestliche Bereich als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Immissionen gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Der Bereich des Grundstückes FINr. 797/5 ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Redenfelden.

Das Baugebiet wird wie folgt begrenzt:

- westlich: Bahnlinie Rosenheim - Kufstein
- nördlich: bestehende Industriefläche
- östlich: Rosenheimer Str. (B 15)
- südwestlich: bestehende Wohnbebauung "Am Holzplatz"

4. Ziele des Bebauungsplanes

Das Arbeitsplatzangebot im Gemeindegebiet ist nicht ausreichend. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung weiterer Arbeitsplätze. Dazu soll vorallem produzierendes Gewerbe angesiedelt werden. Das Gebiet liegt im zentralen Bereich zwischen den Ortsteilen Raubling und Redenfelden. Um zu vermeiden, daß ein erheblicher LKW-Verkehr in das Gebiet geleitet wird, der die Ortsdurchfahrten der Ortsteile Raubling, Redenfelden und Pfraundorf zusätzlich belastet, werden Speditionsbetriebe ausgeschlossen. Tankstellen für den örtlichen Verkehr sind im Ortsbereich ausreichend. Für Tankstellen des überörtlichen Bedarfes ist das Gebiet aufgrund seiner Lage nicht geeignet.

Auf dem Gebiet befanden sich zum Teil Altlasten (Schlacke). Zur Entsorgung dieser Altlast wurde die Fläche vollständig abgegraben. Eine Vegetation, die ausgeglichen werden müßte, ist deshalb nicht mehr vorhanden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung ist ausreichend. Der vorhandene Grünzug entlang der B 15 bleibt erhalten.

5. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist durch das vorhandene Straßennetz bzw. die neue Erschließungsstraße im Baugebiet "Am Holzplatz-Nord" gesichert. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Kanalisation ist gesichert.

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

5.3 Abstellflächen für LKW's sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das Oberflächenwasser ist über einen Ölabscheider entsprechend dem Stand der Technik in den Untergrund abzuführen.

6.0 Werbeanlagen

6.1 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.

7.0 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind als dichtinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig.

7.2 Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

7.3 Erforderliche Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu stellen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren.

8.0 Grünordnung

8.1 Die festgesetzten Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8.2 Zu pflanzende Bäume und Sträucher,
Bäume H. 3 x.v. STU 16-18 cm
Sträucher 2 x.v. 100-150 cm

alle Arten von Obstbäumen als Hochstamm

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Acer Platanooides - Ahorn | Cornus Sanguinea - Hartriegel |
| Acer Pseudoplatanus - Bergahorn | Coryllus Avellana - Hasel |
| Alnus Incana - Erle | Ligustrum Vulgare - Liguster |
| Carpinus Betulus - Hainbuche | Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche |
| Fraxinus Excelsior - Esche | Prunus Spinosa - Schlehe |
| Prunus Avium - Kirsche | Rosa Canina - Hagebutte |
| Prunus Padus - Traubenkirsche | Sambucus Nigra - Holunder |
| Quercus Robur - Eiche | Sambucus Racemosa - Roter Holunder |
| Tilia Cordata - Linde | |

8.3 Befestigte Abstell- bzw. Lagerflächen sind durch Pflanzungen zu gliedern.

8.4 Die nicht überbauten und bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

8.5 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch die gleichen Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen zu ersetzen.

Verfahrensvermerke:

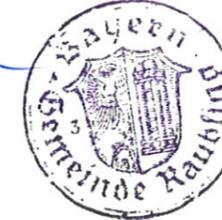
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2001 bis 16.03.2001 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.03.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 28.03.2001

Neiderhell

Neiderhell
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 12.04.2001 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, 17.04.2001

Neiderhell

Neiderhell
1. Bürgermeister

