

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochstraß – Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.08.2011 bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2011 hat in der Zeit vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.2011 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2011 bis 20.01.2012 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.01.2012 den Bebauungsplan Hochstraß – Süd als Satzung beschlossen.

Raubling, 06.08.2012
I.V.

Schober
Schober
2. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde am 10.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen

Raubling, 13.08.2012
I.V.

Schober
Schober
2. Bürgermeister



Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 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
 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für Produktion, Dienstleistung und Großhandel
2. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,60 Grundflächenzahl 0,60
 WH max. zulässige Wandhöhe in Meter (vgl. 2.1 textl. Festsetzungen)
3. Baugrenzen
 Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 private Grünfläche
 Gehölzstreifen zu erhalten
 Pflanzung einheimischer standortgerechter Bäume (Lage nicht bindend)
 Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
 Trafostation

II. Festsetzungen durch Text

- 1.0. **Art der baulichen Nutzung**
 1.1. Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet für Produktion, Dienstleistung und Großhandel (SO P / DL / GH) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dienstleistung im Sinne dieses Bebauungsplanes ist jede selbstständige wirtschaftliche Tätigkeit gegen Entgelt, bei der nicht die materielle Produktion oder der materielle Wert eines Endproduktes im Vordergrund steht, sondern eine von einer natürlichen oder juristischen Person zu einem Zeitpunkt oder in einem Zeitrahmen erbrachte Leistung zur Deckung eines Bedarfs.
 Keine Dienstleistungen im Sinne des Bebauungsplanes sind u.a.
 - Einzelhandel
 - Vergnügungsstätten
- 2.0. **Maß der baulichen Nutzung**
 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der maximal zulässigen Grundflächenzahl
 - der maximal zulässigen Wandhöhe (gemessen von OK natürliches / festgesetztes Gelände bis zur OK Dacheindeckung an der traufseitigen Außenwand)
- 2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,60 festgesetzt.
- 3.0. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 3.1. Im Plangebiet ist sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zulässig.
 3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 4.0. **Werbeanlagen**
 4.1. 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. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur im Einfahrtsbereich der Grundstücke bis zu einer max. Höhe von 6 m zulässig.
 5.2. Auf die Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

5.0. Einfriedungen

- 5.1. Einfriedungen sind als dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig.
- 5.2. Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

6.0. Grünordnung

- 6.1. Der bestehende Gehölzstreifen an der Westgrenze des Baugebietes ist zu erhalten. Dazu sind die Bäume im Wurzelbereich dauerhaft von Wegen und Lagerflächen freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m. Während der Bauzeit ist zur Sicherung im Abstand von mindestens 10 m zur Grenze ein durchgehender Schutzzaun aufzustellen.
- 6.2. Der festgesetzte Grünstreifen entlang der Südgrenze des Baugebietes ist mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.
- 6.3. 20% der Dachflächen sind zu begrünen.
- 6.4. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 6.5. Die Neupflanzungen unterliegen einer 3-jährigen Pflege. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 7.0. **Oberflächenwasserbeseitigung**
 7.1. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) in das Grundwasser einzuleiten. Die für die flächenhafte Versickerung erforderlichen Flächen sind nach ATV-DVWK-A 138 zu ermitteln und im Bauantrag nachzuweisen.
 7.2. Für diese Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu stellen.

Textliche Hinweise

- 1.0 **Grundlage der Planung**
 1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenaugigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.
 1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayer. 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.

Begründung

1. **Lage des Planungsgebietes und Bestand**
 Der Geltungsbereich liegt nördlich des Weilers Breiteich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich wird das Grundstück von weiteren landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Nördlich schließt sich ein Sondergebiet „Baumarkt“ an. Die östliche Grenze bildet die Breiteicher Straße und anschließend die Bundesstraße 15. Östlich des Baumarktes bzw. der Bundesstraße befinden sich weitere Gewerbeflächen bzw. gewerbliche Sondergebiete.
2. **Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen**
 Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zusammen mit der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Im Gemeindebereich von Raubling herrscht weiterhin ein starker Nachfragedruck nach Gewerbefläche, der derzeit nicht befriedigt werden kann. Die un bebauten Flächen östlich der Bundesstraße 15 liegen überwiegend im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Inntal“. Westlich der Inntalautobahn befinden sich große, geschützte Moorflächen, die für eine gewerbliche Nutzung ebenfalls vollständig ausscheiden. Die verbleibenden Restflächen zwischen Autobahn und Bundesstraßen sind nur über Gemeindestraßen und durch bestehende Wohngebiete erschließbar. Außerdem wird ein Großteil dieser Flächen noch nachhaltig landwirtschaftlich genutzt. Grundsätzlich ist der Planungsbereich aufgrund seiner Anbindung an bestehende gewerbliche Flächen und seiner Nähe zur B 15 und Autobahn für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Allerdings soll deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und anderen raumordnerisch relevanten Betrieben nicht möglich ist. Nachdem weiterhin die Ansiedlung bestimmter Betriebe wie z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten, die in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären, vermieden werden sollen, ist es sinnvoll, zur Steuerung der städtebaulichen Zielsetzungen ein anstelle eines Gewerbegebietes mit zahlreichen Ausschlüssen ein Sondergebiet mit der Angabe der zulässigen Nutzungen auszuweisen.
3. **Erschließung**
 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Breiteicher Straße mit Anschluß an die B 15 sowie innerhalb des Plangebietes durch den Neubau einer Straße entlang der Nordgrenze mit Anbindungsfunktion sowohl für das nördlich bestehende Gewerbegebiet wie auch für das südlich geplante Sondergebiet. Außerdem soll mit dem Bebauungsplan die Verkehrssituation insgesamt verbessert werden. Dazu wird der Knotenpunkt der einzelnen Verkehrsströme neu gestaltet. Entlang der Breiteicher Straße soll zudem ein Geh- und Radweg hergestellt werden. Für den öffentlichen Nahverkehr ist zudem im Bereich des Kreisel eine Bushaltestelle geplant. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die bereits bestehende Hauptwasserleitung des gemeindlichen Wasserwerkes. Auch der Anschluß an die zentrale Kanalisation der Gemeinde kann mit einem geringen Ausbau des Hauptkanales gesichert werden.

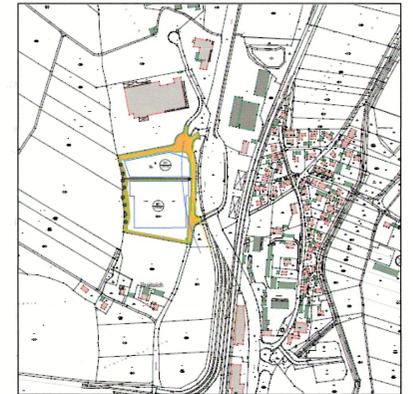
4. Grünordnung

Wesentlicher Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt der bestehenden geschlossenen Gehölzreihe ausgehend vom Baumarkt im Norden bis zum Weiler Breiteich im Süden. Diese Gehölzreihe wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geschützt. Entlang der Südgrenze des neuen Baugebietes entsteht ein neuer grüner Ortsrand mit einer durchgehenden Breite von mindestens 7 m und mit Pflanzung heimischer standortgerechter Bäume. Als gliederndes Element wird zudem zwischen den beiden Baubereichen ein Grüngürtel mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Im südlichen Baubereich erfolgt im geringen Umfang eine Dachbegrünung.

5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Vgl. gesonderten Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Erläuterung zur saP.

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



4. Ausfertigung!

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Hochstraß – Süd“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 17.06.2011
geändert: 25.11.2011
ergänzt: 10.02.2012

Planfertigter:
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING