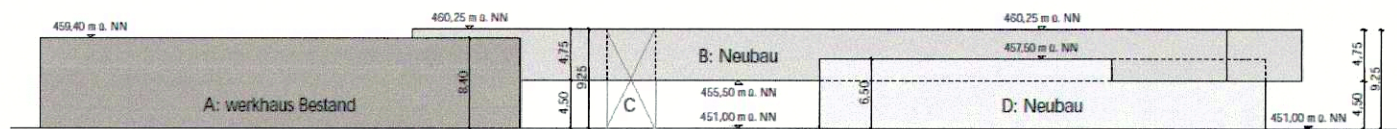



Schemaabwicklung Wandhöhen Bereiche A - D Ansicht Südost/ Veichtbauernweg



### Verfahrensvermerke:


- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.11.2011 bis 30.12.2011 im Rathaus Raubling ausgelegt.
- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.01.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 02.02.2012

  
Kalsperger  
1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde am 10.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.




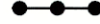



Raubling, 13.02.2012

  
Kalsperger  
1. 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:

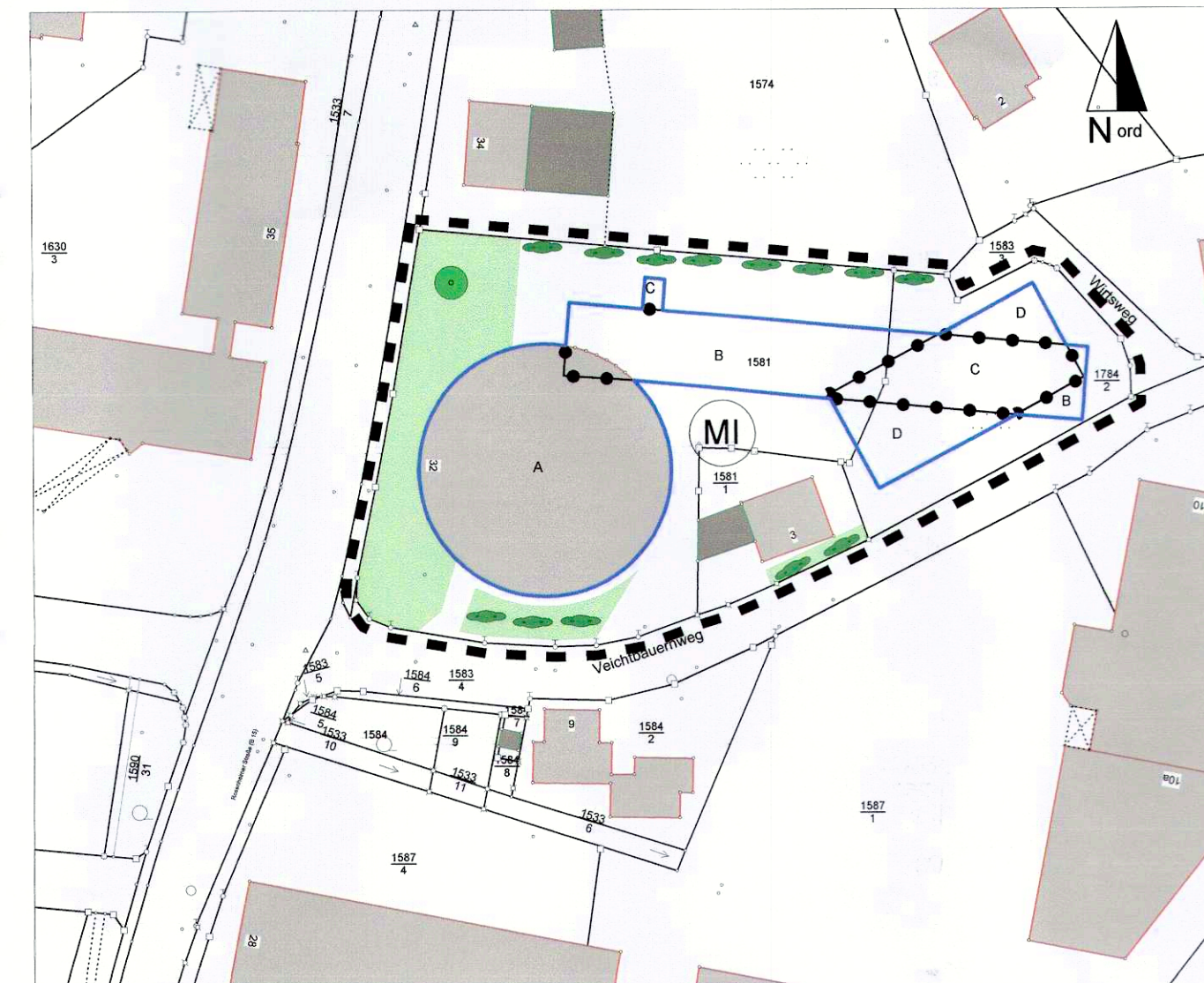
### I. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  Baugrenzen
-  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ 0,50 Grundflächenzahl 0,50
- A zulässige Wandhöhe 8,40 m
- B zulässige Wandhöhe ab Unterkante 4,75 m bis 9,25 m
- C zulässige Wandhöhe 9,25 m
- D zulässige Wandhöhe 6,50 m
- vergleiche Schemaabwicklung
- Wandhöhe gemessen vom Bezugspunkt 451.00 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern
-  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
-  Baum zu pflanzen
-  private Grünfläche
-  Sträucher bzw. Hecke zu pflanzen
- Bereich A zulässige Dachneigung 18-25°, die Bereiche B - D Flachdach bzw. Pultdach mit einer max. Neigung von 5°.
- Die Lieferzufahrt muß über den Veichtbauernweg erfolgen
- Stellplatznachweis entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 12.03.2008
- Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten

### Begründung:

Für das bestehende Ausstellungs- und Verkaufsgebäude auf FINr. 1581 Gemarkung Raubling besteht ein akuter Erweiterungsbedarf. Derzeit sind größere Betriebsteile ausgelagert. Die Erweiterung kann auf dem Grundstück unter Einbeziehung des Grundstückes FINr. 1784/2 Gemarkung Raubling erfolgen. Dazu ist es aber erforderlich, gegenüber den bisherigen Baurechten auf den genannten Grundstücken eine Bauverdichtung zuzulassen. Einer Bauverdichtung in bestehenden Baugebieten wird der Vorrang gegenüber Neuausweisungen auf bisher nicht beplanten Flächen der Vorrang eingeräumt. Neben den betriebswirtschaftlichen Gründen dient die Erweiterung auch der Stärkung des gesamten Bereiches mit unterschiedlichen Verkaufsflächen.

Mittelfristig ist geplant, das Grundstück FINr. 1581/1 Gemarkung Raubling (derzeit mit einem Wohnhaus bebaut) als **Freifläche** in das Betriebsgelände zu integrieren. Deshalb wird für dieses Grundstück kein Baurecht mehr festgesetzt. Dazu besteht bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern.



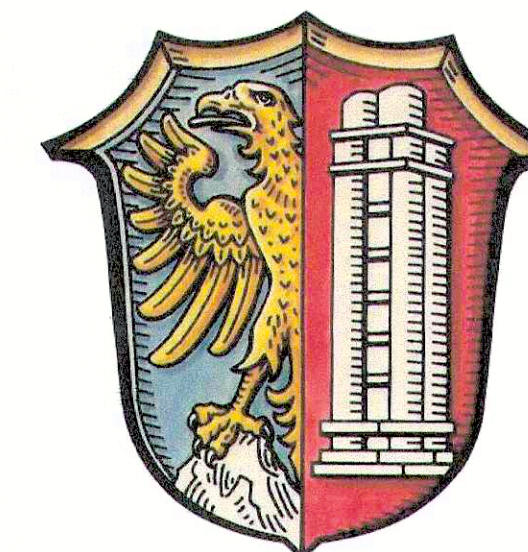
Nachdem diese Vereinbarung aber auch die Möglichkeit bietet, dass das bestehende Gebäude durch die bisherigen Eigentümern weiterhin im Bestand bleibt, wird auch kein ausdrückliches Abbruchgebot für das Grundstück festgesetzt.

Die bestehende Grünfläche zwischen der B 15 und dem Werkhaus wird als Festsetzung übernommen. Ebenso der Grünbereich zwischen Werkhaus und Veichtbauernweg. Zusätzlich ist entlang der Nordgrenze eine Strauch- bzw. Heckenbepflanzung vorzunehmen. Die bisherige Festsetzung sämtlicher Freiflächen als private Grünfläche z.B. auf FINr. 1784/2 würde einer gewerblichen Nutzung entgegenlaufen und ist in der Praxis auch nicht realisierbar. Die Festsetzung von kleinflächigen Grünflächen im gewerblichen Bereich hat max. eine optische Wirkung ohne tatsächlichen ökologischen Nutzen; es werden deshalb keine kleinflächigen Flächen oder Pflanzungen festgesetzt. Soweit auf dem Grundstück der Grünflächenanteil, der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, nicht erreicht wird, ist dieser abzulösen. Mit dieser Ablöse können an anderer Stelle ökologisch sinnvolle Grünbereiche geschaffen werden.

Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 12.03.2008 zu berechnen und nachzuweisen. Diese Stellplatzsatzung ermöglicht auch, bei Bedarf Stellplätze außerhalb des Grundstückes in einer zumutbaren Entfernung nachzuweisen. Damit ist gesichert, dass ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden können. Auf eine Festsetzung von konkreten Stellplatzflächen wird verzichtet, weil aufgrund konkreter Planung in der Praxis oftmals abgewichen wird. Zudem ist durch Festsetzung von Grünflächen und Bauräumen der mögliche Bereich für Stellplätze bereits deutlich eingeschränkt.

### 4. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



## BEBAUUNGSPLAN

„Redenfelden – Ost I“  
4. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 31.10.2011  
Ergänzt: 02.02.2012

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING