



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

1. Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GI** Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- Gle** Industriegebiet eingeschränkt gem. § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- WH 7,5** Wandhöhe, maximal zulässig, z. B. 7,5 m gemessen von 0,00 max. 30 cm über OK-Achse
Erschließungsstraße in Gebäudemitte = max. Firsthöhe
- 8000** max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 8000 qm

3. Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)

St private Stellplätze

P privater Parkplatz / Parkdeck / Parkhaus

5. Grünflächen

- private Grünfläche; Wiese / Rasen / , zulässig auch Feuerwehrrufen in Schotterrasen oder Rasengitter
- öffentliche Grünfläche, extensive Wiese, keine Düngung
- private Grünfläche; extensive Wiese, keine Düngung

LW Fläche für die Landwirtschaft
Dauerkleingärten

6. Wasserflächen

- Renaturierung des bestehenden Baches durch Sohlaufweitungen, Abflachen der Böschungen und regelmäßige mäandrierende Gestaltung des Bachlaufes
- geplanter Teich

7. Grünordnung

- Pflanzgebiet Bäume folgender Art
Mindestanforderung Höchststamm, 3xv., StU 16-18 cm, Alnus incana, Grauerle; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Fraxinus excelsior, Gew. Esche; Salix alba, Silberweide; Tilia cordata, Linde; Quercus robur, Eiche.
- Pflanzgebiet Bäume folgender Art
Mindestanforderung Höchststamm, 3xv., StU 16-18 cm, Prunus padus, Traubenkirsche; Salix Triandra, Mandelweide; Sorbus aria, Mehlbeere; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubenkirsche; Salix caprea, Waldweide.
- Pflanzgebiet Bäume folgender Art
Mindestanforderung Höchststamm, 3xv., StU 16-18 cm, Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- zu pflanzende Sträucher folgender Art
Mindestanforderung Str.2xv., o.B. 100 - 150 cm, Pflanzabstand 1x1 m, versetzt auf Lücke
Cornus sanguinea, Hartnagel; Corylus avellana, Hasel; Crataegus monogyna, Weißdorn; Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen; Hippophae rhamnoides, Sanddorn; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Salix daphnoides, Reifweide; Salix eleagnos, Lavendelweide; Salix nigricans, Schwarzweide; Salix pupurea, Purpurweide; Salix viminalis, Korbweide; Sambucus nigra, Schwarzer Holunder; Viburnum opulus, Gew. Schneeball.
- bestehender erhaltenswerter Baum
- zu renaturierende Waldfläche (Pappel-Weiden-Auwald-Relikt) mit Ziel eines naturnahen standortgerechten Hartholz-Auenwaldes (Herausnahme störender Einflüsse)

— Flächen zum Ausgleich von Eingriffen i. S. des § 8 und 8 a BNatSchG, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Fläche für Maßnahmen für Ökologie und Landschaftsschutz)

— Lärmschutzwall mit Begrünung

8. Immissionsschutz

- flächenbez. max. Schallleistungspegel 60 dB(A) tags / 52 dB(A) nachts, innerhalb der Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
- flächenbez. max. Schallleistungspegel 60 dB(A) tags / 47 dB(A) nachts, innerhalb der Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

Hinweise:

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende bauliche Anlagen zum Abriss
- 1785 Flurnummer, z.B. 1785
- Gasleitung, Lage unverbindlich

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Unzulässig sind im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet
 - Raffinerien
 - Verbrauchermärkte
 - Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Speditionen, Logistik- u. Transportunternehmen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich sind die für die max. überbaubaren Grundflächen angegebenen Werte als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.0 Silos und Kamine

- 3.1 Silos dürfen eine Höhe von 12,5 m nicht überschreiten. Kamine dürfen eine Höhe von 18 m nicht überschreiten.

4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Zusammenbauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.
- 4.2 Beim Außenanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig. Unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Für Wand- und Dachflächen sind nur matte Anstriche zulässig.

5.0 Dächer

- 5.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen und Trapezbleche oder Beton in hellen Farben zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.

6.0 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser und Parkdecks dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 6.2 Der Abstand zwischen Toren und Garagen, Tiefgaragenabfahrten und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 6 m betragen, für Zufahrten mit LKW-Verkehr 8 m.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Maschendrahtzäune müssen innerhalb der Bepflanzung verlaufen (Bepflanzung an der Außenseite des Zauns).

8.0 Grünordnung

8.1 Pflanzhinweise

- a. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
- b. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

8.2 Grün- und Verkehrsflächen

- a. In privaten Grünflächen sind bodenversiegelnde Beläge, außer bei Zufahrten, unzulässig. Zulässig sind für Not-, Feuerwehrzufahrten und Umfahrungen Rasengittersteine oder Schotterrasen.
- b. Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
- c. Alle Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind z. B. Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder wasserdurchlässige Betonsteine zu verwenden.
- d. Geschnittene, Koniferen- und Thujenhecken sind unzulässig.
- e. Zaunsockel dürfen nur geländeeben ausgeführt werden.

- 8.3 Größere zusammenhängende Wandflächen der Gebäude ohne notwendige Fassadenöffnungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 8.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan auszuführen.

9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Für den vom Betriebsgelände ausgehenden Betriebslärm wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel an der Emissionsquelle entsprechend Ziffer 8 der Festsetzungen durch Planzeichen in 1 m über Gelände festgesetzt.

III. Textliche Hinweise

1.0 Grundlagen der Planung

- 1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1:1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.0 Stromversorgung

- 2.1 Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

3.0 Altlasten / Standsicherheit

- 3.1 Nach Auskunft der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

- 3.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

4.0 Freiflächengestaltungspläne

- 4.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens Lage und Ausführung der Zufahrten, Ablagerungsflächen und Stellplätze sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

5.0 Bodendenkmäler

- 5.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

Begründung:

1. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Durch die Umstrukturierung eines ortsansässigen Industriebetriebes stehen größere Grundstücksflächen zur Disposition. Zu diesen frei werdenden Flächen zählen auch die Gewerbeflächen zwischen dem Arzerbach und dem Innndamm. Um diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.12.2000 die Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung beschlossen. Zur Sicherung der Umgebungsituation werden auch die Flächen, die an die Gewerbeflächen anschließen, in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung und tangierende Planungen

Die Gemeinde Raubling ist Teil des ländlichen Raumes der Region 18 Südostoberbayern und liegt im Bereich der überregionalen Entwicklungssachse Regensburg - Landshut - Rosenheim - Kufstein. Das zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan vom 01.10.93 im nördlichen Bereich als Industriegebiet (GI) dargestellt. Südlich schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) an. Diese Fläche soll für den westlichen Teil in ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) abgeändert werden. Die Nichtbauflächen sind im Flächennutzungsplan als Grün- bzw. Waldflächen sowie als Dauerkleingärten dargestellt.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Bebauungsgebiet bildet den südöstlichen Abschluß des Ortsteiles Redenfelden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemeindestraße "Veichtbauernweg" begrenzt. Die westliche Grenze bildet der Arzerbach. Im südlichen Bereich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Gewerbegebiet an einen bestehenden Veichtbauernweg. Die südöstliche Grenze bildet der Innndamm. Das Bauebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,75 ha; davon sind ca. 4,4 ha als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

4. Erschließung

Die einzelnen Bauflächen werden über die neue Erschließungsstraße durch die Baugebiete Redenfelden Ost I und II an den öffentlichen Straßenverkehr angebunden werden. Diese Straße muß bis zum Bauebiet noch ausgebaut werden. Eine Führung des gewerblichen Verkehrs über den bestehenden Veichtbauernweg ist nicht vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung ist über das gemeindliche Wasser- und Kanalnetz gesichert.

5. Grünordnung und Ausgleich von Landschaftseingriffen

Vergleiche Anlage 1 - 3.

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2001 bis 23.03.2001 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, 27.06.2001

Neiderhell
Neiderhell
1. Bürgermeister



- 3. Der Bebauungsplan wurde am 20.07.2001 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, 23.07.2001

Neiderhell
Neiderhell
1. Bürgermeister



B2 § 10
GEMEINDE RAUBLING
- LANDKREIS ROSENHEIM -



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
Redenfelden-Ost III
M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurfsplanung: 11.12.2000

geändert am: 05.02.2001

geändert am: 28.03.2001

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

3 Ausfertigung

1 N 01 27-10