

1. Ausfertigung

**Begründung zur
Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes
„Redenfelden - West II“ - Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim**

Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl. Ing. Architekt
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
Tel. 08031-69091

Fertigungsdaten: Entwurf 08.03.1996
geändert 24.06.1996
geändert 26.08.1996

Begründung zur
Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes
„Redenfelden - West II“ - Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim

Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl. Ing. Architekt
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
Tel. 08031-69091

Fertigungsdaten: Entwurf 08.03.1996
geändert 24.06.1996
geändert 26.08.1996

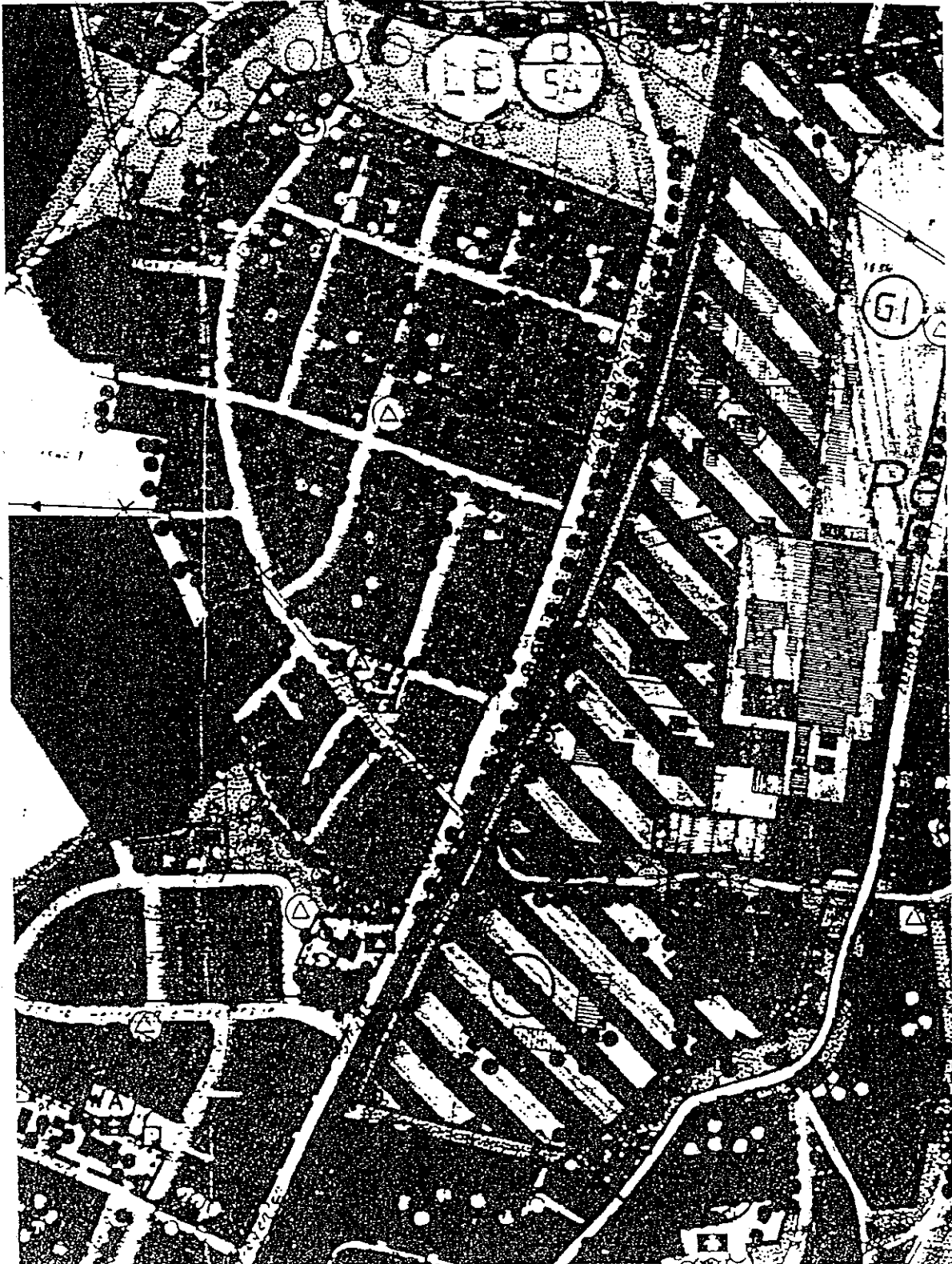
GLIEDERUNG

- 1 Vorgaben durch Planungen
- 2 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
- 3 Flächenbilanz

Vorgaben anderer Planungen

Für dieses Planungsgebiet ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

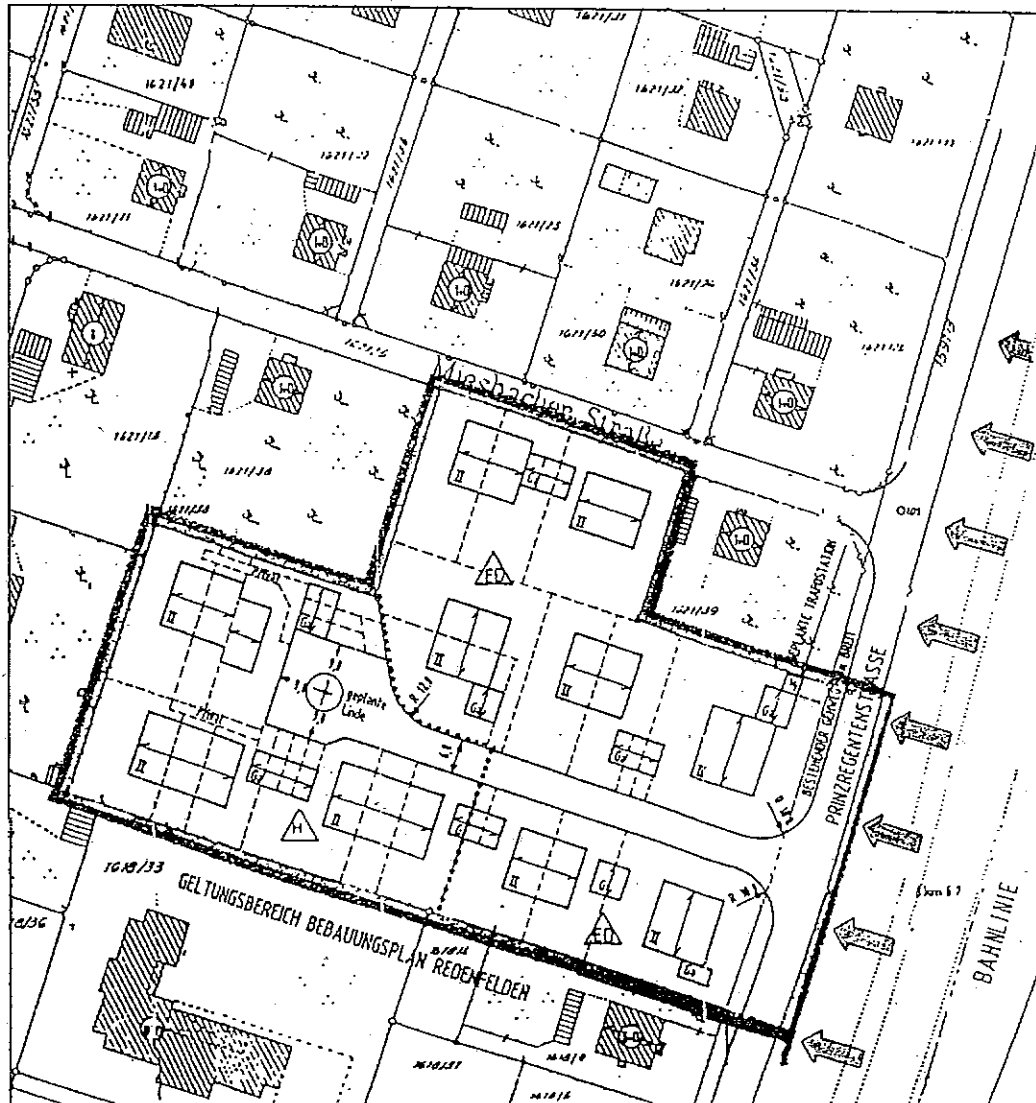
Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Bei der Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1985 wurden die Belange des Lärmschutzes trotz Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Abt. Immissionsschutz, nicht berücksichtigt.

Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes:



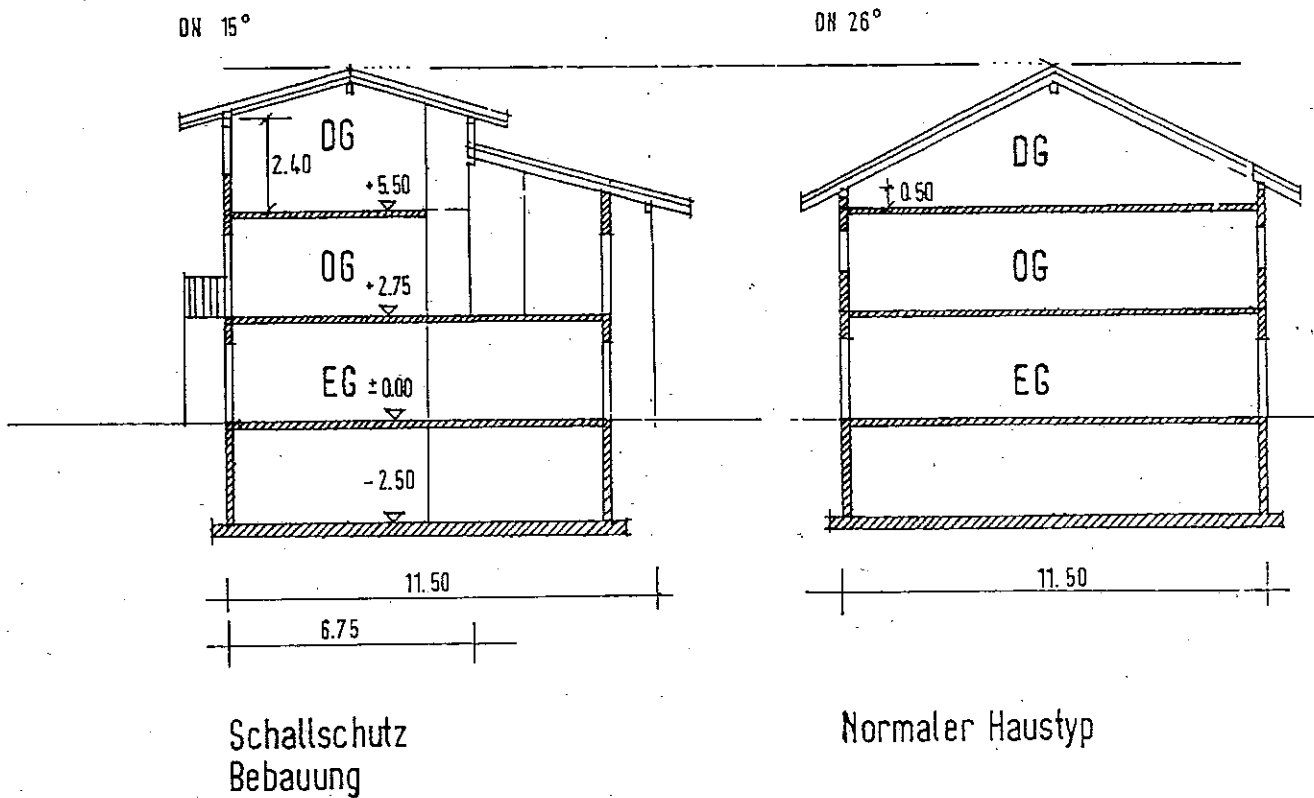
Die Belastung durch die Bahn (Inntalstrecke) hat sich in den letzten 10 Jahren erhöht und wird weiter zunehmen (z.B. Brennerbasistunnel,...), wobei noch erschwerend hinzukommt, daß sich die Bahntrasse ca. 2,50 bis 3,00 m über dem Gelände befindet.

Auch durch den östlich der Bahn gelegenen Gewerbebetrieb (PWA) ist mit einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen.

Die Akzeptanz bzw. die Realisierung des bestehenden Baurechtes erscheint somit fragwürdig.

- Dachform und Höhenentwicklung des Gebäudes bringen zusätzlichen Schallschutz, wobei durch diese Gestaltung kein höherer First als bei den anderen im Baugebiet vorgesehenen Gebäuden erreicht wird.

Schnitt und Vergleich M = 1:200



Zudem läuft derzeit das Plangenehmigungsverfahren zu einem Pilotprojekt der Deutschen Bahn AG (Versuche mit neuartigen Schallschutzmaßnahmen), das auch diesen Bereich erfaßt.

Außerdem hat der Investor bereits ein Schallschutzgutachten bei einem renommierten Büro aus München-Planegg in Auftrag gegeben, das die geplanten Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Ein weiterer Grundgedanke des Bebauungsplanentwurfes war die Schaffung von ruhigen, autofreien und somit attraktiveren Verkehrs- und vor allem Begegnungsflächen. Die Stellplätze und Garagen sind - verteilt am Rande des Baugebiets- so angeordnet, daß über jeweils eine Zufahrt diese vorgeschalteten Bereiche erschlossen sind.

Über Fußwege, die zum Teil befahrbar sind (Notfälle, Be- und Entladen,) erreicht man dann die jeweiligen Parzellen; diese Erschließungsflächen sind als private Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Bebauungsdichte ist gegenüber der alten Fassung - auch durch die Notwendigkeit einer Schallschutzbebauung- erhöht worden.

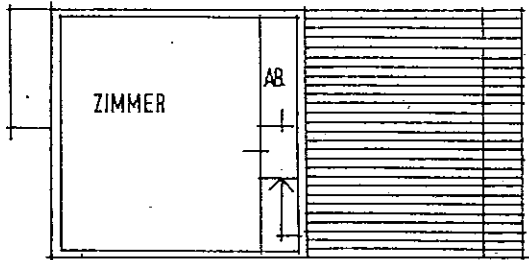
Da im Gemeindegebiet nachweislich ein dringender Wohnbedarf besteht, wird der Bebauungsplan nach den Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes aufgestellt.

Aus diesen Gründen ist im östlichen Baugebiet eine Schallschutzbebauung mit folgenden Merkmalen vorgesehen:

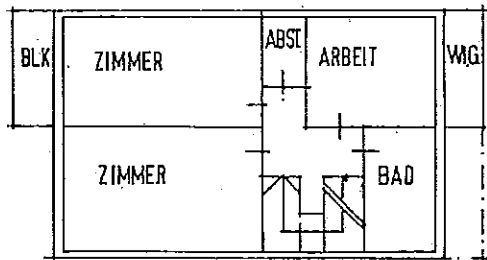
- vorgeschalteter Garagen- und Stellplatzbereich, wodurch das Gebäude von der Straße abgerückt ist und somit einen erhöhten Schallschutz bietet
- Einbindung von Garagen in die Gebäude
- Grundriß des Gebäudes so konzipiert, daß alle Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite organisiert sind

Grundrisse Schallschutzbebauung M = 1:200

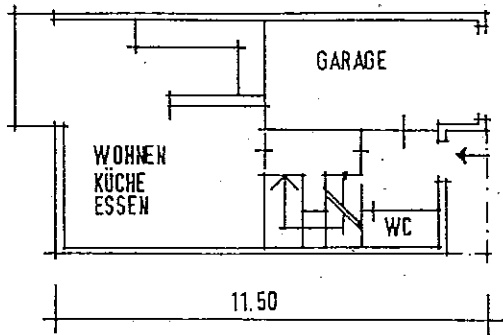
DG



OG



EG



BUNDESBAHN

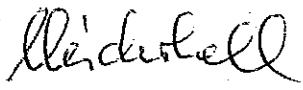
3

Flächenbilanz

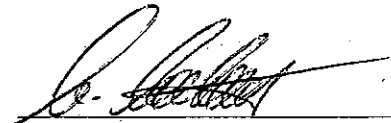
Bruttobauland	=	8.735,0 m ²	=	100,0 %
davon entfallen auf				
- Zufahrt und öffentliche Verkehrsflächen	= ca.	753,0 m ²	=	8,6 %
- Trafostation	= ca.	32,0 m ²	=	0,4 %
- Private Verkehrsflächen/ Gemeinschaftsflächen	= ca.	810,0 m ²	=	9,3 %
- Nettobauflächen inkl. Garagen und Stellplätze	= ca.	7140,0 m ²	=	81,7 %

aufgestellt, 08.03.1996
geändert, 24.06.1996
geändert, 26.08.1996

Raubling, 04.03.96


~~Neudorherr~~
I. Bürgermeister

Rosenheim, 26.08.96


Architekt