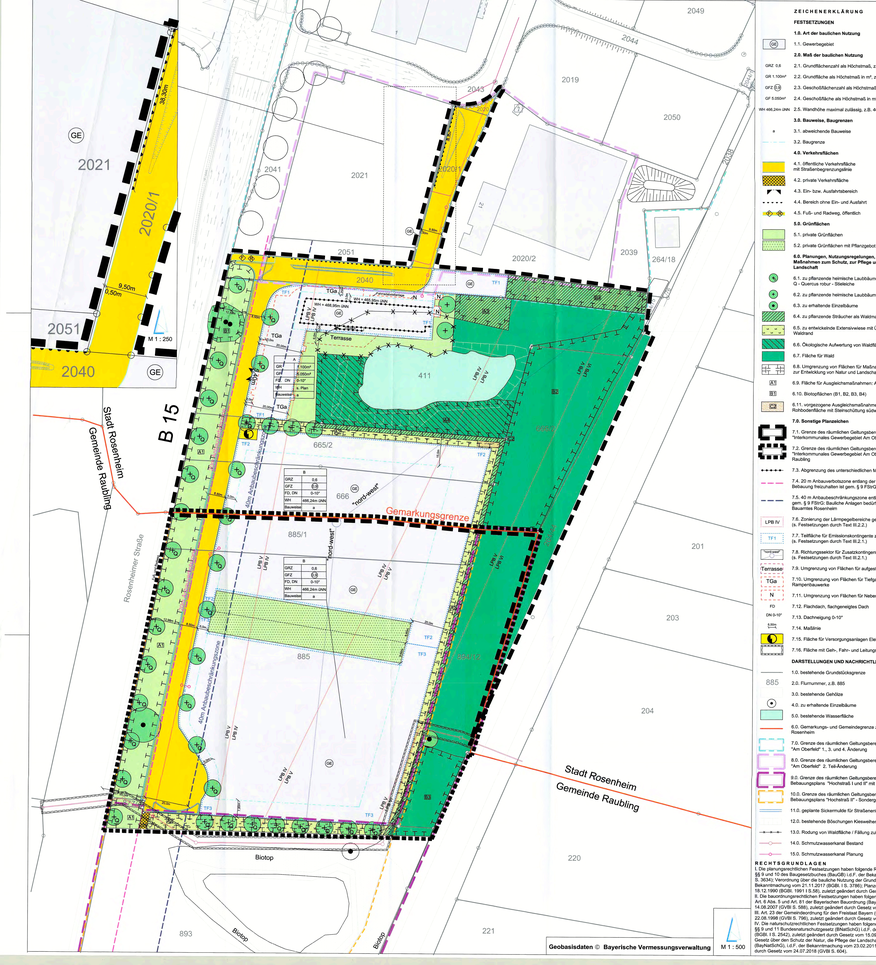

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,6

GR 1.100m² — 2.2. Grundfläche als Höchstmaß in m², z.B. 1.100m²

2.3. Geschoßflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,9

GF 0.580m² — 2.4. Geschoßfläche als Höchstmaß in m², z.B. 0.580m²

WH 446.25m ü.NN — 2.5. Wandhöhe maximal zulässig, z.B. 446,25m ü.NN

3.0. Bauweise, Baugrenzen

3.1. abweichende Bauweise

a — 3.2. Baugrenze

4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2. Straßenbegrenzungslinie

4.3. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

4.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.5. Fuß- und Radweg, öffentlich

5.0. Grünflächen

5.1. Grünfläche

5.2. private Grünflächen mit Pflanzgebot

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. p,e Pflanzende heimische Laubbäume, Q - Quercus robur - Stieleiche

6.2. p,z pflanzende heimische Laubbäume, Arten s. L7.4.1

6.3. p,s erhaltene Einzelbäume

6.4. p,s pflanzende Sträucher als Waldmantel

6.5. p,s entwickelbare Extensivwiese mit Übergang zur Hochstaudenflur am Waldrand

6.6. Ökologische Aufwertung von Waldrand

6.7. Fläche für Wald

6.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.9. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen: Ausgleichsflächen (A1, A2, A3, A4)

6.10. Biotoptflächen (B1, B2, B3, B4)

6.11. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 170 "Interkommunales Gewerbegebiet am Oberfeld-Süd / Hochstraß", Stadt RO

7.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 "Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß", Gemeinde Raubling

7.3. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung

7.4. 20 m Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 15: Fläche die von Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 FStrG

7.5. 40 m Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße 15 gem. § 9 FStrG: Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim

7.6. Zonierung der Lärmgestaltung gemäß DIN 4109, z.B. LPB IV = Festsetzungen durch Text B.2.2.1

7.7. Teilfläche für Erlebnisgastronomie z. B. TF1 (= Festsetzungen durch Text B.2.2.)

7.8. Richtungssektor für Zusatzkontingente mit Beschriftung (= Festsetzungen durch Text B.2.2.)

7.9. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7.10. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplatzanlagen

7.11. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

7.12. Flächenbeh. fachgerechtes Dach

7.13. Dachneigung 5-10°

7.14. Mulden

7.15. Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Trafostation

7.16. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

DARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.0. bestehende Grundstücksgrenze

20.0. Flurnamen , z.B. Bibl.

30.0. bestehende Gebäude

40.0. ca erhaltende Einzelbäume

50.0. bestehende Wasserfläche

60.0. Gemeinde- und Gemeindegrenze zw. Gemeinde Raubling u. Stadt Rosenheim

70.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 138 "Am Oberfeld" 1. u. 3. und 4. Änderung

80.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hochstraß II" mit integrierten Grünordnungsplan

90.0. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung des Bebauungsplans "Hochstraß II" - Sondergebiet

110.0. geplante Schmutzwasserkanäle

120.0. bestehende Böschungen Kiesweiher

130.0. Rodung von Wald/Hecke / Fällung zulässig

140.0. Schmutzwasserkanal Bestand

150.0. Schmutzwasserkanal Planung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen finden folgende Rechtsgrundlagen:
§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
2. Die baurechtsgesetzlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2016 (GVBl. S. 82)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2017 (GVBl. S. 233)
3. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) und Art. 7 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Neuen Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl S. 604).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet GE

1.2. Es wird eine offene Bauweise, offene Anlagen unzulässig.

1.2.2. Seitlicheinfahrt Kopfsteinpflaster, die räumlich und funktional einem Gartenbau- oder Landschaftsbaubetrieb nicht zugeordnet sind sowie Betriebe der Abfallverwertung und Abgrung, Verschrottung, Bauschutt und Erdaushubdeponie sind unzulässig.

1.3.3. Beiriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50 % der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Ladeln von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen aufhalten von Gebäuden nutzen, sind unzulässig.

1.4. Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50 % der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Lagern von Schrott, Schüttgut (Sand, Kies, Erde, etc.) und Baumaterialien nutzen, sind unzulässig.

1.5. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.6. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Unzüchtigkeit Vorschub geleistet wird oder die der Ausbeutung der Prostitution dienen sind unzulässig.

1.7. Selbstständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche (Aprtn) - hiermachen - Vegetation.
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Salix daphnoides - Reif-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix rhamnos - Kreuzdorn-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Vorgelagert sind Sträucher der Arten Hecke Traß (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise unzulässig.

1.8. Lagerplätze sind unzulässig.
Als Blume und Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.

1.9. Einzelhandelsbetriebe mit Sortiment Nahrungsmittel, Reformwaren, Reformhäuser, Gebäudereinigung, Gebäudereinigung, Gebäudereinigung