

GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



3. Änderung und Erweiterung des

BEBAUUNGSPLAN

Reischenhart Nr. 4 Gewerbegebiet an der B 15

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 30.11.1999

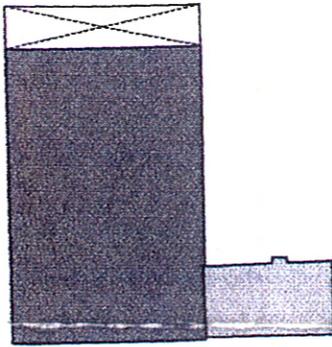
geändert: 29.03.2000

geändert: 28.09.2000

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

497
3



GE DN 5°-25° II GF 1550 m²

496

1

GE DN 5°-25° II GF 2300 m²

495

2

GE DN 5°-25° II GF 2300 m²

493

3

GE DN 5°-25° II GF 1600 m²

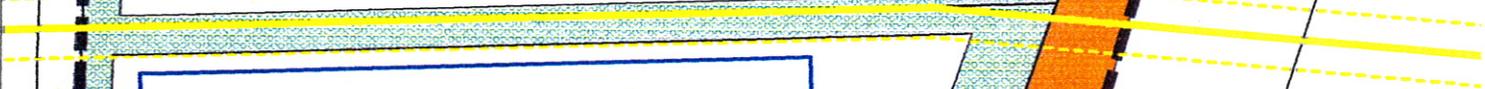
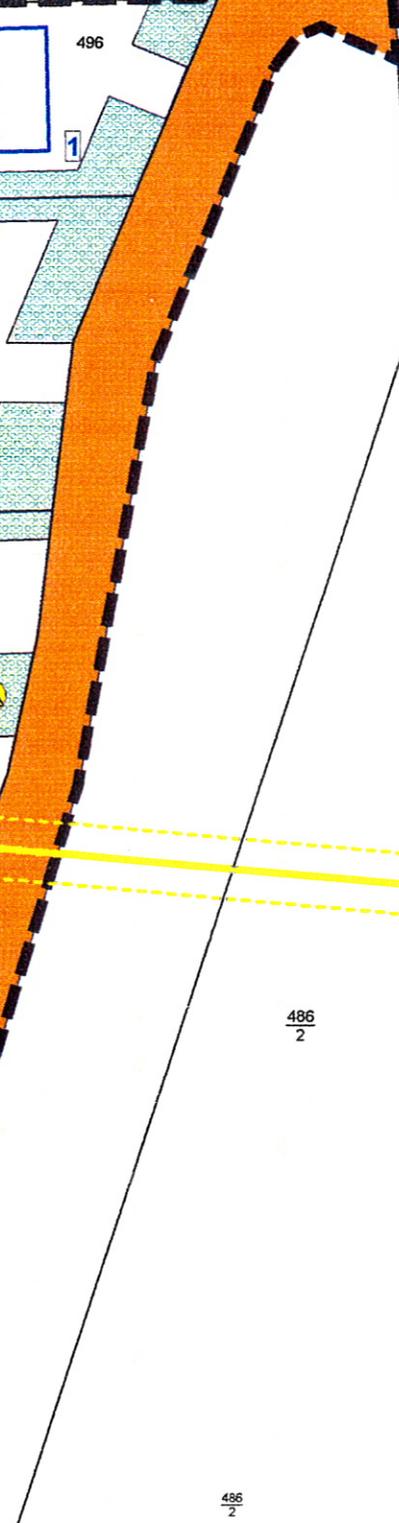
492

4

GE DN 5°-25° II GF 2250 m²

491

5



486
2

486
2

481

490

486

- 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

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze

 Gewerbegebiet

GF 1550 m² z.B. max. zulässige überbaubare Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen

II zwei Vollgeschosse mit max. Firsthöhe von 9,0 m (bezogen auf Oberkante natürliches Gelände)

DN 5°-25° zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 5 ° bis 25 °, ausgenommen davon sind Flachdächer mit Begrünung.

 öffentliche Verkehrsfläche

 öffentliche Grünfläche

 Trafostation

Hinweise:

 vorgesehener Abbruch bestehendes Gebäude

 Parzellennummer

 Bayerngasleitung mit 4 m Schutzstreifen auf beiden Seiten

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Einzelhandel
- Vergnügungsstätten und Gaststätten
- Speditionen, Logistik- u. Transportunternehmen (Parzellen 3 - 5)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundstücksfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschoße
- der maximal zulässigen Firsthöhe

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

3.4 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung

4.1 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

5.0 Werbeanlagen

5.1 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.

5.2 Auf die Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

6.0 Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind als dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m und ohne Ausbildung eines Sockels zulässig.

6.2 Vor Einfahrtstoren ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Stauraum bis zur öffentlichen Erschließungsstraße einzuhalten.

6.3 Erforderliche Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrund zu stellen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren.

7.0 Abstellflächen

7.1 Abstellflächen für LKW's sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das Oberflächenwasser ist über einen Ölabscheider abzuführen.

7.2 PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Material zu versehen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.)

7.3 Abstellflächen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

8.0 Grünordnung

8.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

a) Zu pflanzende Laubbäume, Mindestpflanzgröße H. 3 x.v. STU 16-18 cm

Acer Platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus Excelsior	-	Esche
Quercus Robur	-	Eiche
Tilia Cordata	-	Winterlinde

b) Zu pflanzende geschlossene Baum- und Strauchgruppen, Bäume H. 3 x.v. STU 16-18 cm bzw. Sträucher 2 x.v. 100-150 cm

Acer Platanoides - Ahorn	Cornus Sanguinea - Hartriegel
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn	Coryllus Avellana - Hasel
Alnus Incana - Erle	Ligustrum Vulgare - Liguster
Carpinus Betulus - Hainbuche	Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche
Fraxinus Excelsior - Esche	Prunus Spinosa - Schlehe
Prunus Avium - Kirsche	Rosa Canina - Hagebutte
Prunus Padus - Traubenkirsche	Sambucus Nigra - Holunder
Quercus Robur - Eiche	Sambucus Racemosa - Roter Holunder
Tilia Cordata - Linde	

8.2 Befestigte Abstell- bzw. Lagerflächen sind durch Pflanzungen zu gliedern.

8.3 Die nicht überbauten und bzw. befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

8.4 Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch die gleichen Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen zu ersetzen.

9.0 Immissionsschutz

9.1 Auf der Parzelle 5 sind nur Betriebe zulässig, die während der Zeit von 20.00 - 6.00 Uhr einen Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nicht überschreiten.

Begründung:

1. Zweck der Bebauungsaufstellung

Im Bereich der Gemeinde besteht eine erhebliche Nachfrage an Gewerbegrund. Insbesondere ist auch für ortsansässige Firmen im bestehenden Gewerbegebiet ein Erweiterungsbedarf gegeben.

Der Gemeinderat hat daher am 27.07.1999 beschlossen, das Gebiet als Gewerbefläche auszuweisen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund seiner Lage zwischen Bahnlinie, Autobahn und B 15 bietet sich die Fläche insbesondere für die Ansiedlung von produzierenden Gewerbe an. Die Nutzung des Gewerbegebietes wird deshalb dahingehend eingeschränkt, daß Einzelhandel nicht zulässig ist. Ausserdem ist ein erheblicher Individualverkehr aufgrund der Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet (Tankstelle + Transportgewerbe) nicht vertretbar.

Nachdem im bestehenden Teil des Gewerbegebietes bereits eine Grosstankstelle vorhanden ist, die den Bedarf abdeckt, werden weitere Tankstellen ausgeschlossen.

Die Neuansiedlung von Speditionen, Logistik- u. Transportunternehmen würde der Zielsetzung des Bebauungsplanes zuwiderlaufen, zusätzlichen LKW-Verkehr im Bereich der Erweiterungsfläche weitmöglichst zu vermeiden. Die Parzellen 1 u. 2 bieten Entzerrungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für bereits vorhandene Betriebe.

Betriebsleiterwohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in das Betriebsgebäude integriert werden.

Nachdem Gaststätten mit einem starken Individualverkehr verbunden sind und bereits ausreichend Gaststätten zur Versorgung des Gebietes vorhanden sind, werden diese ausgeschlossen.

2. Flächennutzungsplan

Das Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan vom 01.10.1993 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Änderungsverfahren zur Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird derzeit durchgeführt.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich unmittelbar südlich eines bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Reischenhart Nr. 4 - Gewerbegebiet an der B 15). Der Geltungsbereich grenzt westlich an die Bahnlinie "Rosenheim-Kufstein"; im Osten wird das Gebiet durch die bestehende Gemeindestraße (alte Bundesstraße 15) abgegrenzt. Im Süden befindet sich eine kleine Waldfläche, die unmittelbar an die Inntalautobahn grenzt. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke FINr. 491-496, Gemarkung Reischenhart mit einer Fläche von 24.710 m², sowie die bestehende Gemeindestraße.

4. Erschließung

Die einzelnen Grundstücke werden über die bestehende Gemeindestraße erschlossen. Die Anbindung an die B 15 erfolgt über das bereits bestehende Gewerbegebiet. Das Kanalnetz, sowie die Wasserversorgung ist entsprechend zu erweitern. Die südliche Ausfahrt ist entsprechend der Planung des Ing.-büros Dippold & Gerold vom 16.12.1999 zu erweitern.

5. Grünordnung

Bei den Grundstücken FINr. 491-496 handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Grundstück FINr. 494 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Durch die Baugebietsausweisung wird in keine ökologisch wertvollen Flächen eingegriffen. Die bewaldete Hangkante östlich des Baugebietes sowie die südliche Waldfläche bleiben unverändert bestehen. Zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes werden Grünstreifen festgesetzt, die ca. 20 % der gesamten Fläche in Anspruch nehmen. Zur Sicherung dieser Grünordnung werden diese Flächen öffentlich (Abtretung an die Gemeinde); diese Flächen sind jedoch auf die erforderliche Grünfläche der einzelnen Baugrundstücke anzurechnen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2000 bis 19.05.2000 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 29.09.2000



Neiderhell
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 06.10.2000 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, 16.10.2000



Neiderhell
1. Bürgermeister

