



Textliche Festsetzungen nach § 9 BBauG:

0.1. **Bauweise:**
 0.1.1. Offene Bauweise
 0.2. **Einfriedigungen:**
 Zäune maximal 2,00 m hoch, wenn die Sicherheit es erfordert, sonst maximal bis 1,00 m, bei Maschendraht Hinterpflanzung.
 0.5. **Gebäude:**
 0.5.2. Zur planlichen Festsetzung zu Ziffer 2.1.:
 Dachform: Auf sämtlichen Gebäuden sind nur Kleinmaßstäbliche Dachformen zulässig, Satteldächer bis max. 12,00 m Gebäudebreite mit Dachneigung von 18° - 22°.
 Dachausbauten: unzulässig.
 Dacheindeckung: nur gewelltes, braunrotes Material - Pappeindeckung sind ausgeschlossen.
 Kniesockel: unzulässig.
 Sockelhöhe: max. 50 cm über OK Straße.
 Fassaden: die Fassaden sind überwiegend mit Holz in senkrechter Verbräuerung zu verkleiden. Nicht einheimische Materialien, wie z.B. Glasbausteine, sind ausgeschlossen.

0.6. **Nutzung:**
 Das Bauland ist gemäß § 8 BauNVO als "GEWERBEGEBIET" (GE) festgesetzt.

0.7. **Maß der baulichen Nutzung:**
 GRZ max. 0,4 - GFZ max. 0,6
 Die Höchstgrenze der baulichen Nutzung ist durch die Geschoszahl und die überbaubare Geschos- und Grundfläche bestimmt, vorwiegend zur Unterbringung von Speiditionen. Reine Lager-Plätze und Einkaufszentren sind ausgeschlossen.
 Damit auf die räumliche Zuordnung der Baukörper auch im Bebauungsplan Rücksicht genommen werden kann, ist das Bebauungsplanverfahren erst abzuschließen, wenn die Bauabsichten der Grundstückseigentümer bekannt sind.

0.8. **Garagen:**
 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.9. **Strom-, Telefon- und Antennenanlagen:**
 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

0.10. **Weitere Festsetzungen:**
 Gestaltung und Materialwahl sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Grelle Farbtöne an den Fassaden sind unzulässig. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten als Sichtschutzwände, Vordächer etc. sind unzulässig.
 Lichtwerbung an oder in Verbindung mit Gebäuden ist nur an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schrift mit Hinterleuchtung (keine selbstleuchtende Einzelbuchstaben) oder beleuchtete Bemalung zulässig.

0.11. **Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücke:**
 Die ausgewiesenen Grünflächen sind obligatorisch, sie dürfen weder aufgekieselt noch asphaltiert werden.
 Die Gebäude sind durch eine dichte Großbaumbepflanzung und Strauchgürtel einzugrünen. Für die Einzelbauvorhaben sind über die ausgewiesenen Grünflächen hinaus Freiflächen-Gestaltungspläne durch einen qualifizierten Landschaftsplaner vorzulegen.

Um die landschaftliche Einbindung der Bauwerke zu sichern, sind in den Grünflächen Bäume der freien Landschaft (wie Kastanie, Ahorn, Linde, Birke u.a.), pro lfd 10 m mindestens 3 Stück, evtl. in Gruppen, zu verwenden und durch strauchartige Gehölze (wie Flieder, Schneeball, Heckenkirschen, Wildrose etc.) zu verbinden (Rasterpflanzung). Die Bäume haben Stärken von 15 - 20 cm und Höhen nicht unter 350 - 500 cm aufzuweisen; strauchartige Gehölze nicht unter 100 - 150 cm Höhe.
 Auftrag ist an Fachfirmen des Landschaftsbaues innerhalb eines Jahres nach Baubeginn zu erteilen.
 Pflege und Eratz sind mindestens 5 Jahre sicherzustellen.

0.12. **Freiflächen:**
 Außerhalb der Baugrenzen sind keine Lagerplätze und LKW-Parkplätze zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 Mit den Baugesuchen sind Freiflächen-Gestaltungspläne vorzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:

2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1. Zahl der Vollgeschosse
 II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze für Bürogebäude und Betriebsgebäude mit normaler Geschosshöhe. Rein gewerblich genutzte Gebäude nur erdgeschossig mit maximaler Traufhöhe von 6,00 m. Firsthöhe max. 9,00 m.

2.2. G R Z 0,4 Grundflächenzahl
 2.3. G F Z 0,6 Geschosflächenzahl

3. **Baugrenzen, Baugrenzen:**
 — Baugrenze

6. **Verkehrsflächen:**
 6.1. Straßenverkehrsflächen
 6.3. Straßenbegrenzungslinien

7. **Verorgungsanlagen:**
 Trefestation

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN:

9.0. **Grünflächen:**
 Öffentliche Grünfläche
 Baum- und Strauchgürtel: private Grünfläche

9.1. Erhaltungswürdiger Baubestand
 Sichtdreieck

13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE:

Kennzeichen und nachrichtliche Übernahme:
 1000+ Maßzahl
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Kartenzeichen:

Grenzpunkte und Grenzen:
 Abgemerkte Grenzen

Bauwerke:
 Bestehende Wohngebäude
 Bestehende Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

Straßen und Wege:
 Abgemerkter Weg

VERSCHIEDENES:

BEGRÜNDUNG:
 Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sind die Grundstücke Fl.Nr. 500, 500/3, 498 und 497 als Gewerbegebiet "GE" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
 Primär kommt dieses Gewerbegebiet einer Ansiedlung von zwei ständigen LKW-Betrieben, die sich derzeit noch in der Ortschaft Raubling befinden, zugute. Jedoch auch weitere Gewerbebetriebe zeigen bereits Interesse an der Ansiedlung in diesem Gebiet; nicht zuletzt aufgrund der verkehrsmäßig günstigen Lage zur Autobahn München-Salzburg und Kleinfelderfeld.
 Die verkehrsmäßige Anbindung an die B 15 erfolgt über eine gemeinsame Erschließungsstraße, deren Anschluß im Kreuzungsbereich mit Linkeabbiegespuren versehen sind.
 Hinsichtlich der abwassermäßigen Entsorgung des ausgewiesenen Gebietes erfolgt diese im Zusammenhang mit der geplanten und genehmigten Hauptabwasseranlage der Ortschaften Reischenhart und Kirchdorf nach Raubling.
 Die Trinkwasser- und Energieversorgung kann sichergestellt werden und wird zur gegebenen Zeit ausgebaut.
 Für eine weitgehendste landschaftsmäßige Einbindung sind Grünflächen und Anpflanzungen vorgesehen, die in einem Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgesetzt sind.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

1. Grunderwerb (f. Verkehrs- und Grünflächen)	ca. 4100,0 qm	à DR 15,--	= ca. DR 61.500,--
2. Ausbau der Verkehrsfläche	ca. 2000,0 qm	à DR 70,--	= ca. DR 140.000,--
3. Erweiterung der Wasser- und Abwasser- und Abwasserbeseitigung	ca. 155,0 lfdm	à DR 450,--	= ca. DR 69.750,--
			Insgesamt ca. DR 271.250,--

VERFAHRENSGANG:
 Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 10.08.1976 (BGBl. I S.2256), Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern vom 14.12.1970 (GVBl. 1971/S.13), geändert durch den Artikel 13 vom 27.07.1971 (GVBl. S.247) Gesetz über die Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 27.07.1971 (GVBl. S.251) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S.161) VO über Ausarbeitung von Bauleitplänen (Planzeichen-VO) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21) und Artikel 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.08.1969 (BGBl. S.263) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 21.08.1976 bis 21.08.1980 im Gemeinderat öffentlich ausgestellt.
 Nachträgliche Festlegung vom 21.05.1981 bis 22.06.1981
 Raubling, den 24.08.1981
 Bayer
 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.08.1981... den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzung beschlossen.
 Raubling, den 22.08.1981
 Bayer
 1. Bürgermeister

3. Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Entschliessung vom 23.08.1980. Nr. WR-1-610-113 C. 11-1/14... gemäß § 11 genehmigt.
 Rosenheim, den 25. SEP. 1981
 Landratsamt Rosenheim
 Maier
 1. Bürgermeister

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 22.08.1981... bis 22.08.1981... im Gemeinderat gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt.
 Die Genehmigung und die Auslegung sind am 22.08.1981... ortsüblich durch die Gemeindezeitung vom 23.08.1981... bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtverbindlich.
 Raubling, den 22.08.1981...
 Bayer
 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
 REISCHENHART NR. 4:
 „GEWERBEGBIET AN DER B 15“
 der Gemeinde RAUBLING
 Landkreis Rosenheim
 ORIGINAL**

ENTWURFSVERFASSER
 planen+bauen
 GbR
 Gilitzerstr. 2 Tel. 37138
 8200 ROSENHEIM

Rosenheim, den 20.8.1979
 Geändert am 31.1.1980
 Geändert am 22.5.1980
 Geändert am 23.4.1981