



Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- SO/B** Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Baugrenze
- 0,8** Grundflächenzahl
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- WH=7,0** Wandhöhe

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit Randeinfassung

- Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- private Zufahrt mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belastet

- Grünordnung**
- Eingrünung mit heimischen Baum- und Straucharten in gruppenweiser Bepflanzung, unter Berücksichtigung des Grenzabstandes
- Trenngrün mit heimischen Sträuchern
- Trenngrün mit Kleinsträuchern
- Sukzessionsfläche
- Baumbestand zu erhalten
- zu pflanzende Solitäräume
Mindestpflanzgröße 3 x v. StU 18-20 cm
- empfohlene Arten:
Bergahorn, Winterlinde, Schwarzerle, Stieleiche
differenziert nach Groß- und Kleinbäumen
- Löschwasserbecken

2.000 Festsetzung durch Text

- 2.100 Art der baulichen Nutzung**
- 2.110** Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 Abs. 2 Nr 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 festgesetzt, im Sondergebiet sind auch Großhandelsflächen zulässig.
- 2.120** Ausnahmsweise können zugelassen werden:
eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 2.130** Im Gewerbegebiet sind ~~Groß- und Einzelhandelsbetriebe~~ jeglicher Art unzulässig.
- 2.200 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.210** Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Wandhöhe (gemessen von OK Erschließungsstraße am Grundstücksanschluß bis OK Dacheindeckung an der traufseitigen Außenwand)
- 2.220** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt.
- 2.230** Die Wandhöhe (WH) wird für den Bereich
- SO/B auf max. 11,00 m
- GE 1 auf max. 9,90 m
- GE 2 auf max. 7,00 m festgesetzt.
- 2.240** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.250** Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

- 2.260** Die Verkaufsflächen werden entsprechend den landesplanerisch positiv beurteilten Verkaufsflächen wie folgt begrenzt:

 - Baumarkt - Einzelhandel 4.080 m²
 - Baumarkt - Großhandel 3.476 m²
 - Gartenmarkt 1.920 m², davon 900 m² beheizt

- 2.300 Bauweise**
- 2.310** Im Geltungsbereich gilt für das Gewerbegebiet die offene Bauweise, im Sondergebiet ist geschlossene Bauweise möglich. Ausnahmen können zugelassen werden soweit dies betrieblich begründet wird und ortsplannerische und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

- 2.400 Gestaltung**
- 2.410** Die Baukörper sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, maßstablicher und geschlossener Gesamteindruck entsteht, größere Baumassen sind in Einzelbaukörper aufzulösen.

Als Dach sind kleinmaßstäbliche Satteldächer mit max. 24,00 m Giebelbreite, Zeltedächer, Faldächer, Pultdächer, Bogendächer, Walmdächer oder vorgesetzte Dachflächen zulässig.

- 2.500 Werbung**
- 2.510** Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung oder als selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.

- 2.600 Garagen und Stellplätze**
- 2.610** Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 2.700 Einfriedungen**
- 2.710** Es sind nur Einfriedungen als Drahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Wenn die Sicherheit es erfordert, kann eine Ausnahme bis zu einer Höhe von max. 3,50 m gestattet werden. Bei Drahtzäunen sind Betonsäulen unzulässig. Die Einzäunung muß immer innerhalb der Pflanzung laufen. Die Betriebsgrundstücke müssen ausreichend eingezäunt werden.

2.800 Grünordnung

- 2.810** Grünflächen und Verkehrsflächen:
Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden (maximale Längenänderung + - 10,0 m). Mindestens 80% der geforderten Stellplätze müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag versehen werden.
Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasseggensteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder Schotterrassen zu verwenden.
Geschchnittene Hecken, Koniferen- und Thujahecken sind unzulässig.
Je 2.000 m² Grundstücksfläche sind zusätzlich 2 Bäume zu pflanzen. Dabei werden folgende Baumarten empfohlen, z.B.:
Bergahorn, Winterlinde, Schwarzerle, Stieleiche,
Werden Grundstücke geteilt, ist an jeder Grundstücksgrenze, die nicht bereits im Bebauungsplan eingegrünt ist, eine mindestens 2-reihige Eingrünung mit den Arten und Größen wie im Bebauungsplan genannt, durchzuführen.
- 2.820** Zeitpunkt der Pflanzung:
Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Bauabschnittes fertiggestellt sein.
- 2.830** Zusammen mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen, die die Bepflanzung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 897 z.B.** Flummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Böschung/Hangkante
- Weg aufzulassen
- Baum zu beseitigen
- Pflanzvorschlag

Es wird darauf hingewiesen, daß durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen auftreten können.

Pflanzhinweise:
Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen.
Die im Plan dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen. Bei Zuwiderhandlungen kann die Untere Naturschutzbehörde die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundeigentümers durchführen lassen.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000, sowie der vom Ing.Büro Diepelt + Geordl per Datenträger gelieferten Daten, gefertigt - Stand : Juni 1997

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht haftet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

- 5.000 Verfahrenshinweise**
- 5.100** Aufstellungsbeschuß am 28.01.97
- 5.200** Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.02.97 bis 16.01.98
- 5.300** Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.98 bis 11.09.98
- 5.400** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.02.97 bis 16.01.98
- 5.500** Satzungsbeschuß am 26.01.99
- Raubling, 29.01.1999

Neiderhell
1. Bürgermeister
- 5.700** Bekanntmachung § 10 BauGB am 05.02.99

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 4 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

08.02.99
Datum 1. Bürgermeister

original

GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "HOCHSTRASS-WEST" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN : VORENTWURF : 14.08.1997
ENTWURF : 18.06.1998 / 29.10.1998

PLANUNG :
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTERSTR. 20
83026 ROSENHEIM
TEL. 08031/69091