
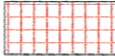






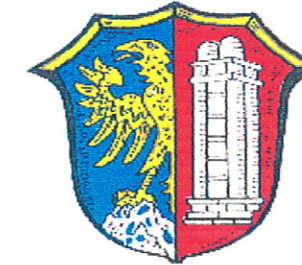
Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan als Satzung:

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenzen
 -  allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 -  private Verkehrsfläche
 -  zu erhaltende ortsbildprägende Grünfläche
 -  Kinderspielplatz
 -  Gemeinbedarfsfläche
 -  Großbaum zu pflanzen
 - GA Garage
 - ST Anzahl der Stellplätze
 - ← → Firstrichtung
 - I zulässig ein Vollgeschoss
 - II zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG
von max. 0,40 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)
 - II + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem
II Vollgeschoß von max. 1,10 m einschl. Pfette (von OK Rohdecke)
- 125 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil
- 2 Wo z. B. max. Anzahl der Wohneinheiten pro Bauteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN "Kirchdorf-Neubeurer Str. -Süd"

6. Änderung (Erweiterung)

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 26.07.1999

ergänzt: 02.11.1999

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der max. zulässigen Vollgeschoße
 - der max. überbaubaren Grundfläche in Abhängigkeit der Baugrenzen
 - der max. zulässigen Kniestockhöhe bei Dachgeschossen
- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer ect.) sind bis max. 1,50 m Tiefe, gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.3 Bei einer Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Dachvorsprünge können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.4 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
- 2.5 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.6 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüßungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

3.0 GESTALTUNG

- 3.1 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 3.2 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m² zulässig.
- 3.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 3.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 3.5 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 3.6 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

4.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 4.1 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).
- 4.2 Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 4.3 Für jede Wohnung die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.
- 4.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

5.0 GRUNDWASSERNEUBILDUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ

- 5.1 Die Bodenversiegelung auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindermaß zu reduzieren.
- 5.2 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.
- 5.3 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhalteschacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern. Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.

6.0 EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune - keine Hecken - mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehend, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).
- 6.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.
- 6.3 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken - nicht am Orts- bzw. Straßenrand - mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

7.0 GRÜNORDNUNG

- 7.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Obstbäume zulässig.
- 7.2 Entlang der Kufsteiner Straße sind nur standortgerechte Nutzbeersträucher, Haselnuss sowie schwarzer Holunder zulässig.

Hinweis:

Schlaf- und Ruheräume sind auf die Lärmabgewandte Seite zu legen.

Begründung:

Im nordöstlichen Bereich der Änderung erfolgt eine Veränderung der Baugrenze, die mit einer maßvollen Nachverdichtung der Bebauung verbunden ist. Diese Nachverdichtung ist vertretbar, weil zugleich der Geltungsbereich nach Westen hin ausgedehnt wird. Damit kann auch neben der bestehenden Bebauung die ortsbildprägende Grünfläche entlang des Ammerbaches als Festsetzung aufgenommen werden. Dieser Bereich ist zum Teil im Flächennutzungsplan als Grünbereich dargestellt; ein ausreichender rechtlicher Schutz war jedoch aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht gegeben. Im südlichen Bereich wird der Bebauungsplan an die bestehende Bebauung angepaßt.

Die Gemeinde ist einem großen Zuzugsdruck ausgesetzt, der erhebliche Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde hat. Nachdem die bisherigen Baumöglichkeiten vor allem in Richtung einer maximalen Ausschöpfung der Wohneinheiten ausgeschöpft wurden, ist es erforderlich, daß die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Baufläche eingeschränkt festgesetzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1.0 Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung vom 20.09.99 bis 22.10.99 im Rathaus Raubling ausgelegt.
- 2.0 Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.10.99 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den 27.10.99


Neiderhell
1. Bürgermeister



- 3.0 Die Bebauungsplanänderung wurde am 05.11.99 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann die Bebauungsplanänderung während der Dienststunden in der Gemeinde von jedermann eingesehen werden.

Raubling, den 08.11.99


Neiderhell
1. Bürgermeister

