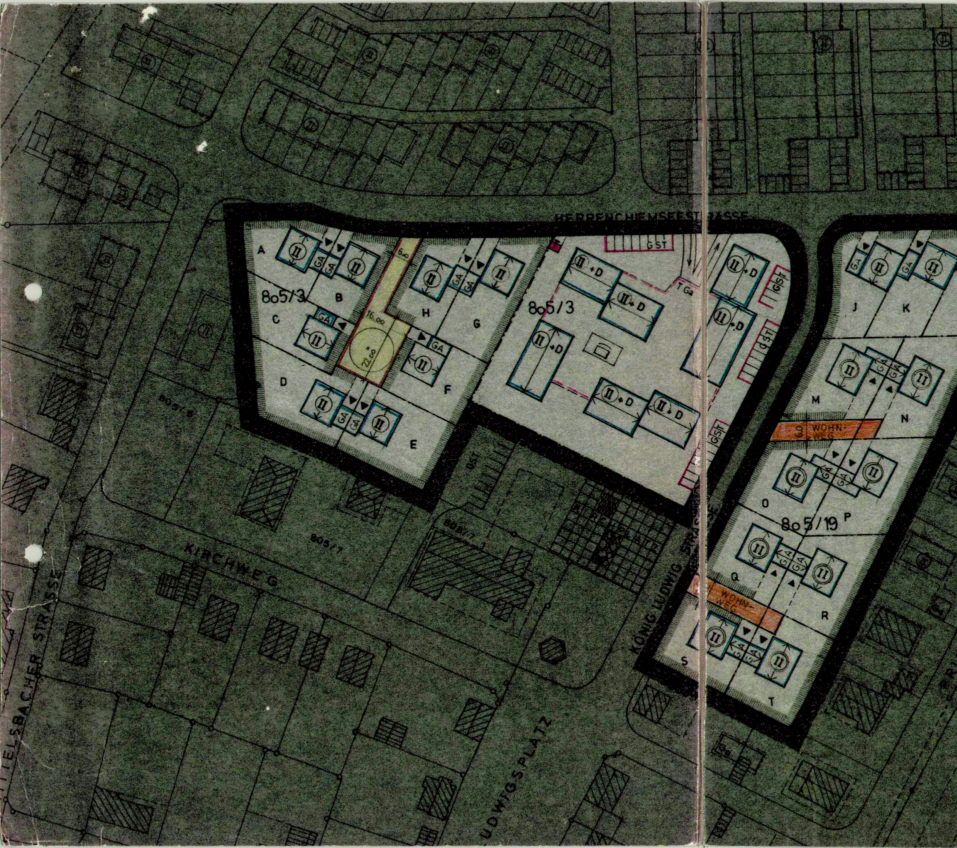

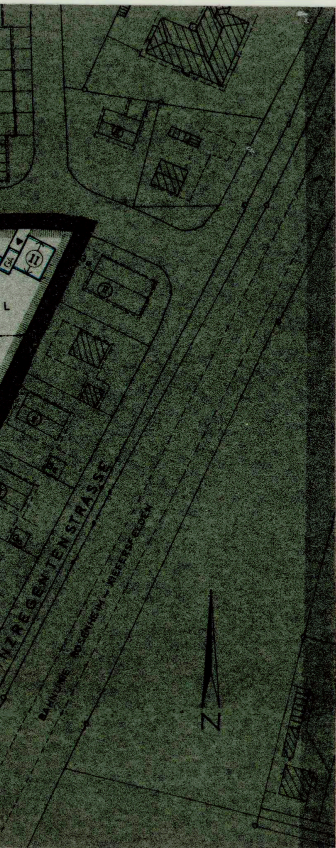

## Festsetzungen nach § 9 BBauG

### 0.1.0 Bauweise

0.1.1 Offene Bauweise

### 0.2.0 Gebäude

0.2.1 Zur planlichen Festsetzung der

**Ziffer 1.1 und 1.11**

Dachform: Satteldach, Neigung 24°
Firstrichtung: ⟷
Dachausbauten: unzulässig
Dacheindeckung: ziegelrot und braune Pfannen
Kniestock: unzulässig
Oberkante fertiger Fußboden im EG: max. 30 cm über Oberkante Gehsteig
Fassaden: a) vorwiegend Putzfassaden (kein Zierputz!)

b) sinnvolle Verwendung von Naturholz mit lasierender Farbgebung;

c) Naturstein und Sichtbeton möglich;

0.2.2 Zur planlichen Festsetzung der

**Ziffer 1.2**

Dachform: Satteldach, Neigung 24°
Firstrichtung: ⟷
Dachausbauten: zulässig, jedoch Gaupen und Dacheinschnitte unzulässig;
Dacheindeckung: ziegelrote und braune Pfannen
Kniestock: max. 140 cm
Oberkante fertiger Fußboden im EG: max. 30 cm über Oberkante Gehsteig
Fassaden: a) vorwiegend Putzfassaden (kein Zierputz!)

b) sinnvolle Verwendung von Naturholz mit lasierender Farbgebung;

c) Naturstein und Sichtbeton möglich.

### 0.3.0 Garagen und Stellplätze

Pro Wohnheinheit sind 1,0 Stellplätze in Form von Garagen oder Gemeinschaftsstellplätzen auszuweisen. Dabei soll der Anteil an Garagen 2/3 der Gesamtstellplatzanzahl nicht unterschreiten. Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

**Dachform**

0.3.1 Flachdach (auf den Grundstücken A bis einschl. H und J bis einschl. L), wo dies auch im Bebauungsplan vorgesehen ist; maximale Höhe 275 cm mit waagrechtem Dachabschluß.

0.3.2 Auf den Grundstücken M bis einschl. T sind die Garagen über die Grundstücksgrenzen hinweg zusammenzubauen. Sie erhalten ein Satteldach mit Neigung 24°, wobei die Firstrichtung senkrecht zu den Firstrichtungen der angrenzenden Wohngebäude verläuft.
Es ist darauf zu achten, daß die sich über zwei Grundstücke erstreckende Garagenanlage ein einheitlicher Baukörper wird, sowohl hinsichtlich der Abmessungen (Firsthöhe, Traufhöhe, Garagentorhöhe etc.), als auch hinsichtlich der Baumaterialien und der Farbgebung.
In diesem Zusammenhang ist Ziffer 1,11 zu beachten und unbedingt einzuhalten.

0.3.3 Nebengebäude, sowie Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe sind unzulässig.

0.3.4 Die Tiefgarage muß mit Humus ausreichend überschüttet werden; der Humusbelag ist gärtnerisch zu gestalten, d.h. anzusäen und locker zu bepflanzen.

0.3.5 Dort, wo über die Tiefgaragendecke Gehwege, Spielplätze, Aufenthaltsbereiche, etc., möglich bzw. notwendig sind, muß eine entsprechende Befestigung in Form von Pflasterungen vorgesehen werden (Asphaltierungen sind unzulässig!)

0.3.6 Überdachungen für Müllboxen bzw. Müllgroßraumbehälter sind nur im Zusammenhang mit Garagen gestattet.

### 0.4.0 Einfriedungen

0.4.1 Für die Gebiete nach Ziffer 4.6 zulässig:

Holzzaun aus waagrechten Brettern, befestigt an Hölzern, maximale Höhe 100 cm ab OK Gehsteig mit Hinterpflanzung. Ansonsten Hecken nicht höher als 50 cm mit entsprechender lockerer Abpflanzung bzw. "Bodendeckern".

0.4.2 Die Grundstückseinfriedungen müssen in einer Höhe von 1,0 m errichtet werden. Eventuelle Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten.
Zulässig sind:
Einfriedungen aus senkrechten und gekreuzten Lattenzäunen, wobei der senkrechte Zwischenpfosten hinter der durchgehenden Einzäunung zu liegen hat.

Einfriedungen in Form von verputzten, geschlossenen Mauerwerk oder unverputztem Betonmauerwerk, jedoch nur an Einfahrten und Zugängen.

### 0.5.0 Gartenanlagen

In jedem Gartengrundstück sind mindestens ein bodenständiger Baum (z.B. Obstbäume, Birke, Linde, Feldahorn etc.) sowie strauchartige Gehölze zu pflanzen. Die Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### 0.6.0 Nutzung

Das Bauland ist gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3, Ziffer 4, 5, 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

Dies besagt:

a) zulässig sind:
  (1) Wohngebäude
  (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

b) ausnahmsweise zugelassen werden können:
  (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
  (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
  (3) Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke;

c) unzulässig sind:
  (1) Gartenbaubetriebe (§ 4, Abs. 3, Pkt. 4)
  (2) Tankstellen (§ 4, Abs. 3, Pkt. 5)
  (3) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4, Abs. 3, Pkt. 6).

### 0.7.0 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstgrenze der baulichen Nutzung ist durch die Geschoßzahl und die überbaubare Geschoß- und Grundfläche bestimmt.

### 0.8.0 Kinderspielplätze

Die Grundstücke im Bereich der Herrenchiemseestraße/König-Ludwig-Straße (= mittlerer Planungsabschnitt) für Wohnungseigentum und Kleingewerbe, haben einen ausreichenden, für alle zugänglichen Kinderspielplatz inmitten ihrer Bebauungs- und Verkehrsflächen zu errichten.

### 0.9.0 Strom- Telefon- und Antennenanlagen

Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen. Fernsehanlagen sind als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Einzelantennen sind unzulässig, ausgenommen Einfamilienhäuser.

### 0.10.0 Weitere Festsetzungen

Grelle Farbgebungen sind zu vermeiden. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten als Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände, Vordächer, etc. ist unzulässig. Ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatten.

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | II | zwingend 2 Vollgeschosse (= mind. 2 Vollgeschosse) (bei den Grundstücken A bis einschl. H und J bis einschl. L) |
| 1.11 | II | (bei den Grundstücken M bis einschl. T) zwingend 2 Vollgeschosse, wobei im 1.OG ein Kniestock ausgeschlossen ist. Es ist hier im Zusammenhang mit Pkt. 0.3.2 darauf zu achten, daß die Traufen der Wohngebäude über den Firsten der Garagentrakte angeordnet werden. |
| 1.2 | II+D | zwingend 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoß |

## 2. Baulinien / Baugrenzen

2.1 Baugrenze: ———

## 3. Verkehrsflächen

| | | |
|---|---|---|
| 3.1 | 🟨 | öffentliche Verkehrsflächen |
| 3.2 | 🟧 | privatrechtliche Wohnwege |
| 3.3 | ——— | Straßenbegrenzungslinien |

## 4. Flächen für Versorgungsanlagen

| | | |
|---|---|---|
| 4.1 | 🟪 | Trafostation |

## 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

| | | |
|---|---|---|
| 5.1 | GST | Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze |
| 5.2 | TGA | Flächen für private Tiefgaragen |
| 5.3 | GA ◂ | Garagen, Einfahrt in Pfeilrichtung |
| 5.4 | ▨ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| 5.5 | → | Auf- und Abfahrtsrampen zu den Tiefgaragen |
| 5.6 | ▥ | Bereich, in dem Einfriedungen möglich sind |
| 5.7 | ⌂ | private Kinderspielplätze |

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 6. Maßangaben und Grundstückseinteilungen

| | | |
|---|---|---|
| 6.1 | ⊢ 12.00 ⊣ | Maßzahl |
| 6.2 | — · — · — · — | vorgeschlagene Grundstückseinteilung |

## 7. Kartenzeichen

### 7.1 Grenzpunkte und Grenzen

| | | |
|---|---|---|
| 7.11 | ——○—— | abgemarkte Grenzen |

## 8. Verschiedenes

| | | |
|---|---|---|
| 8.1 | 8o5/3 | Flurstücksnummer |
| 8.2 | | A bis einschließlich T<br>= durchlaufende Bezeichnung der Parzellen für Einfamilienhäuser (siehe Pkt 1.1) |

## 9. Begründung

Die Gemeinde Raubling hat gemäß § 2 BBauG in eigener Verantwortung und Zuständigkeit den Bebauungsplan "Raubling Nord" südlich der Herrenchiemseestraße und beiderseits der König-Ludwig-Straße geändert.
Die Änderung wurde durch den Gemeinderat am 31. Mai 1979 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 1,79 ha.
Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde geworden. Im Gemeinderat hat sich die Meinung durchgesetzt, daß die ursprünglich vorgesehene Gebäudemassierung ortsfremd ist. Deshalb wird aus ortsplanerischen Gründen eine weniger dichte und dafür landschaftsgebundenere Bebauung bevorzugt und auf Flachdächer bei Wohngebäuden verzichtet.

Weiterhin ist es das Bestreben der Gemeinde, Teile des im Geltungsbereich liegenden Gebietes zu parzellieren, um erschwingliche Grundstücke für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Die Erschließungsmöglichkeit ist gegeben, bzw. sind Erschließungsmaßnahmen teilweise bereits durchgeführt.

Anzahl der Wohnungen:

| | |
|---|---|
| in Einfamilienhäusern | 19 WE |
| in Mehrfamilienhäusern | 41 WE |

Die im ursprünglichen Bebauungsplan überschlägig ermittelten voraussichtlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

angefertigt: 25.01.1980
geändert: 24.04.1980

Architekturbüro
Franz Prechtl + Manfred Ruthmann
Dipl. Ingenieure · Tel. 35078
Heilig-Geist-Str. 2 · 8200 Rosenheim

Bayerische Architektenkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts
Architekt
99 392

F. Prechtl

---

## DRITTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " RAUBLING NORD"

M 1 : 1000

südlich der Herrenchiemseestraße und beiderseits der König-Ludwig-Straße in der Gemeinde Raubling, Landkreis Rosenheim.

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 22.8.1972 (GVBl.1972,S.349), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl.S.1237) § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1971 (GVBl.1971, S.961), Art.107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. vom 21.8.1969 (GVBl.S.263) und der VO vom 19.1.1965, (BGBl.I S.21) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 08.05.1980 bis 12.06.1980 im Rathaus Raubling öffentlich ausgelegt.

Raubling, den 16.06.1980

1. Bürgermeister (Bayer)

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 01.07.1980 Nr. 5 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Raubling, den 04.07.1980

1. Bürgermeister (Bayer)

Das Landratsamt Rosenheim hat die Bebauungsplanänderung mit Verfügung vom 01.08.1980 Nr. IV/B-1-610-1/3 c 41-1/10 gemäß § 11 BBauG i.V. mit § 2 d V vom 29.11.1969 (GVBl.S.370) genehmigt.

Rosenheim, den 23. SEP. 1980

Landratsamt i.A.

Die genehmigte Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung vom 18.08.80 bis 15.09.80.. im Rathaus Raubling gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 28.08.1980.... ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Raubling, den 23.10.1980...

.................................

1. Bürgermeister (Bayer)

Entwurfsverfasser:

**Architekturbüro**
Franz Prechtl + Manfred Ruthmann
Dipl. Ingenieure · Tel. 35078
Heilig-Geist-Str. 2 · 8200 Rosenheim

Bayerische Architektenkammer
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Architekt
BY AK
99 392

F. Prechtl

3. Änderung