


## Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 01.03.2016 die 23. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbarn erfolgte durch öffentliche Auslegung 02.05.2016 bis 03.06.2016.
3. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 18.07.2016 bis 19.08.2016.
4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 06.09.2016 die 23. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.


GEMEINDE RAUBLING  
Raubling, 16.09.2016

  
Kalsperger  
1. Bürgermeister



5. Die als Satzung beschlossene 23. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.09.2016 wurde am 07.10.2016 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 23. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

GEMEINDE RAUBLING  
Raubling, 10.10.2016

  
Kalsperger  
1. Bürgermeister



## Hinweis:

Unvermeidbare Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen.

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 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

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- 90 z.B. max. überbaubare Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen
- 1 WE z.B. Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
- II zulässig zwei Vollgeschosse mit Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschl. Pfette ab OK Rohdecke
- I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 2,10 einschließlich Pfette ab OK Rohdecke
- ↔ zulässige Firstrichtung (Satteldach, 20° - 33°)
- Firstrichtung abgeschleppt
- private Verkehrsfläche
- Ga Garage

### II. Festsetzung durch Text

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe
  - der maximal überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundflächenzahl
  - der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - der maximalen Kniestockhöhe
2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen diese Baugrenzen nicht überschreiten.
3. Abweichend von Art. 6 BayBO wird an der Nordgrenze des Grundstückes FINr. 806/36 Gem. Raubling eine Grenzbebauung (ohne Grenzabstand) auch für Wohngebäude zugelassen.
4. Einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist anwendbar.

Im übrigen gelten die Festsetzungen der 19. Änderung des Bebauungsplanes "Raubling - Nord" in der Fassung vom 07.10.2004 weiter fort.

### Begründung:

Zum Zeitpunkt der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling Nord“ war das Grundstück FINr. 806/36 Gemarkung Raubling mit einer Fläche von 960 m<sup>2</sup> nicht geteilt. In Angleichung an die Nachbarbebauung auf FINr. 806/37 wurde für das Grundstück ein Baubereich mit einer überbaubaren Fläche von 190 m<sup>2</sup> festgesetzt, während im übrigen auch Hinterliegerbebauungen zugelassen wurden.



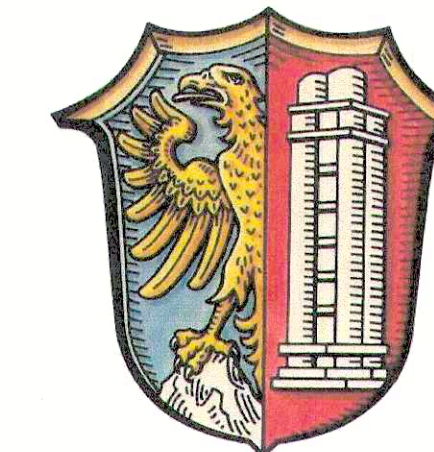
Aufgrund einer Erbaueinmündung wurde das Grundstück mittlerweile geteilt und es entstanden die Grundstücke FINr. 806/36 (neu) mit 432 m<sup>2</sup> und FINr. 806/82 mit 528 m<sup>2</sup>. Die Grenzziehung erfolgte auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Urteiles. Durch die erfolgte Grundstücksteilung ergibt sich das grundsätzliche Erfordernis einer Bauleitplanung. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf einem einheitlichen Grundstück FINr. 806/36 mit 960 m<sup>2</sup>.

Dieses Gesamtgrundstück ist nicht mehr gegeben und damit die Grundlage für die damaligen Festsetzungsüberlegungen entfallen. Aufgrund der geänderten Grundstücks- und Eigentumsituation ist es planerisch sinnvoll, eine Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, die sich auch an der Umgebungsbebauung orientiert (zulässige Hinterliegerbebauung auf den Grundstücken FINr. 806/35, 806/80, 806/77, 806/50). Die Zulassung einer Hinterliegerbebauung für das Grundstück FINr. 806/82 entspricht auch den landesplanerischen Planungsvorgaben, die einer Nachverdichtung im Innenbereich einen Vorrang einräumt.

Für das Grundstück FINr. 806/36 (neu) soll der vorhandene Baubestand rechtlich gesichert werden. Die Baugrenzen und die überbaubare Fläche werden daher entsprechend dem Bestand festgesetzt. Dazu ist es erforderlich, abweichend von Art. 6 BayBO, an der Nordgrenze des Grundstückes eine Grenzbebauung auch für Wohngebäude zuzulassen. Um trotzdem den Belangen des Abstandsflächenrechts, insbesondere der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen i.S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen, wird die zulässige Baufläche auf FINr. 806/82 so angeordnet, dass insgesamt ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet sind. Die Festsetzungen für die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück bewegen sich im Rahmen der vergleichbaren zulässigen / vorhandenen Hinterliegerbebauung.

Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN  
- Raubling Nord -  
23. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 14.03.2016  
geändert: 07.07.2016  
ergänzt: 07.09.2016

Planfertiger:  
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING