



M 1:1000

Bebauungsplan
für das Gebiet
"Raubling - West II"
zwischen Grünthal- und Nicklheimerstrasse
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. I 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 21.3.1969 (GVBl. S. 263) und der VO vom 19.1.1965, (BGBl. I S. 21) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Planzeichen
- a) Festsetzungen:
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Grünfläche privat, Spielplatz
 - Fläche für Garagen
 - Fläche für Tiefgaragen
 - Firstrichtung des Hauptgebüdes
 - 7,50
 - Erdgeschoss + 1 Vollgeschoss, zwingend festgesetzt, II als Höchstgrenze
 - Zulässig Erdgeschoss + 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - Sichtdreieck
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - 20 KV Freileitung mit Masten
 - 20 KV Kabel
 - Versorgungsfläche, Umformerstation
- b) Hinweise:
- Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
 - 623
 - Vorhandene Wohngebäude (mit bestehender Firstrichtung)
 - Vorhandene Nebengebäude und überdachte Flächen

2. Das Baugebiet ist als "ALLGEMEINES WOHNGBIET" nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO festgesetzt.
3. Das Mass der baulichen Nutzung darf höchstens betragen: Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6.
- a) Für die Lagerung von Öl ist VlwF mit den dazu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen, Ausführungsbestimmungen und Ergänzungen zu beachten.
- b) Erdtanks sind gegen Auftrieb zu sichern und Kellertanks in wasserdicht ausgebildeten Kellerräumen zu lagern.
- c) Die maximale Bauhöhe unter der 20 KV-Leitung der Isar-Amper-Werke AG ist nach den Ausschwingbildern der Isar-Amper-Werke i.d.F. vom 16.12.1975 einzuhalten.

Dipl.-Ing. HANS STEINDL
Architekt
8201 KALBERMOOR
TEL. 08031/91267

Planfertiger:
Kalbermoor, 3.9.69.
geändert: 26.2.75.
geändert: 25.6.75.
" " " 13.8.75.
" " " 14.9.76.

Auflagen des Landratsamtes Rosenheim laut Bescheid vom 26.8.77, Nr. IV/R-1-610-1/3 C 41-1/11 erfüllt: 14.9.77.

4. Garagen sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden. Kommungaragen sind in ihrer gesamten Länge an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Fertiggaragen aus Wellblech, Wellasbest oder aussen nicht verputztem Holzfachwerk sind nicht zulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
6. Die Grundstückseinfriedungen müssen in einer Höhe von 1.00 m errichtet werden. Evtl. 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 verputztem, geschlossenem Mauerwerk oder unverputztem Betonmauerwerk, jedoch nur an Einfahrten und Zugängen. Reiner Drahtmaschendraht befestigt an runden, T-, U- oder L-Eisenpfosten. Ausnahmen über die Einfriedungsart und -höhe an der Strassenseite können zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.
7. Die an Strasseneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Lagerung usw. freizuhalten, die die Oberkante der Strasse um mehr als 1.00 m überragt.
8. Sämtliche Wohnbauten sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 18 - 24 Grad auszuführen. Die Eindeckung hat aus rotem oder rotbraunem Beton-, Ton- oder ähnlichem Material zu sein.
9. Alle Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Bodenständige Sträucher und Bäume sollen gepflanzt werden.
10. Die Wasserversorgung für den ausgewiesenen Baubereich ist durch Anschluss an die zentrale Anlage der Gemeinde sicherzustellen.
11. Die zu errichtenden Anwesen sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage der Gemeinde anzuschliessen.
12. OK Fussboden des Erdgeschosses darf eine Höhe von 0,50 m über OK fertiger Strasse bzw. Gehsteig nicht überschreiten.
13. Begründung:
Die Gemeinde Raubling hat gemäss § 2 BBauG in eigener Verantwortung und Zuständigkeit den Bebauungsplan "Zwischen Grünthal- und Nicklheimerstrasse" aufgestellt. Seine Aufstellung wurde durch den Gemeinderat am beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von 5,7 ha. Die ständige Nachfrage für Baugenehmigungen und die Bereitwilligkeit, die Grundstücke zu verkaufen, veranlasste den Gemeinderat, dieses Gebiet, das im Ortskern von Raubling liegt, als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Die Erschliessungsmöglichkeit ist gegeben.
- Anzahl der Wohnungen:
in Ein- und Zweifamilienhäusern ca 40 WE
in Mehrfamilienhäusern ca 40 WE
insgesamt 80 WE
- Der Gemeinde Raubling entstehen durch die Erweiterung der Erschliessungsanlage voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

- A) Erschliessungsanlagen:
1. Grunderwerb (f.d. Verkehrsflächen)
ca. 4.000 qm à DM 50,- = ca. 200.000,-DM
 2. Ausbau der Verkehrsflächen
ca. 4.000 qm à DM 55,- = ca. 220.000,-DM
 3. Strassenentwässerung
ca. 420 lfm à DM 180,- = ca. 75.600,-DM
 4. Straßenbeleuchtung
ca. 420 lfm à DM 120,- = ca. 50.400,-DM
- Erschliessungskosten insges. ca. 546.000,-DM

Nach Abzug der zu erwartenden Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % treffen auf die Gemeinde ca. 54.600,-DM.

- B) Erweiterung der Wasserversorgung:
- Ca. 420 lfm à DM 95,- = ca. 40.000,-DM
- Nach Abzug der zu erwartenden Rohrnetzbeiträge in Höhe von ca. 28.000,-DM treffen auf die Gemeinde ca. 12.000,-DM.

- C) Erweiterung der Kanalisation:
- Ca. 420 lfm à DM 270,- = ca. 113.000,-DM
- Nach Abzug der zu erwartenden Herstellungsbeiträge in Höhe von ca. 70.000,-DM treffen auf die Gemeinde ca. 43.000,-DM.

- D) Nachfolgelasten:
1. Schulhauserweiterung
1 Klassenzimmer ca. 300.000,-DM
 2. Erweiterung Friedhof, Verwaltung, Feuerschutz etc. ca. 40.000,-DM
- Nachfolgelasten insgesamt ca. 340.000,-DM

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 11.10.75 bis 11.11.1975 im Rathaus Raubling öffentlich ausgelegt.

Raubling, den 12.11.1975.....
Bürgermeister (Falter)

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.75 den Bebauungsplan gemäß § 4 BBauG als Satzung beschlossen.

Raubling, den 16.12.1975.....
Bürgermeister (Falter)

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 26.8.77, Nr. IV/R-1-610-1/3 C 41-1/11 gem. § 1 BauG i.V.m. § 2 d. V. vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. vom 29.11.1969 (GVBl. S. 370) genehmigt.

Rosenheim, den 24.11.77.....
Landratsamt i.A. Hippmann

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.8.1977 bis 30.8.1977 im Rathaus Raubling gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 1.9.1977 ortsüblich durch Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Raubling, den 2. Nov. 1977.....
Bürgermeister (Falter)

Original