

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

SP privater Spielplatz

E nur Einzelhaus zulässig

ED nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig

130 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm

Ga Garagen

Ab Abstelle

CP Carport

I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,95 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,7 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Baugrenzen

B Baugrenze

4. Verkehrsflächen

St öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)

St private Stellplätze

5. Grünflächen

M Magerrasen

G öffentliche Grünflächen

P private Grünfläche

6. Grünordnung

Pfanzgebiet
 Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,
 Bäume folgender Art:
 Tilia cordata, Linde; Quercus robur, Eiche.

Pfanzgebiet
 Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,
 Bäume folgender Art:
 Sorbus aucuparia, Vogelbeere; Acer compostera, Feldahorn
 Sorbus aria, Mehlbeere; Prunus avium, Kirsche;
 Ulmus carpinifolia, Feldulme

B Baum zu erhalten

S zu pflanzende Sträucher (vorzugsweise einheimische Sträucher)

7. Sonstige Planzeichen

S Sichtdreieck

G Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

F Firstrichtung

F First abgeschnitten

G Garagenzufahrt

Hinweise:

H bestehendes Hauptgebäude

N bestehendes Nebengebäude

A bestehendes Gebäude zum Abriss

Text Parzellennummer

60/2 Flurnummer, z.B. 60/2

G vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Textliche Hinweise

1.0 Grundlagen der Planung

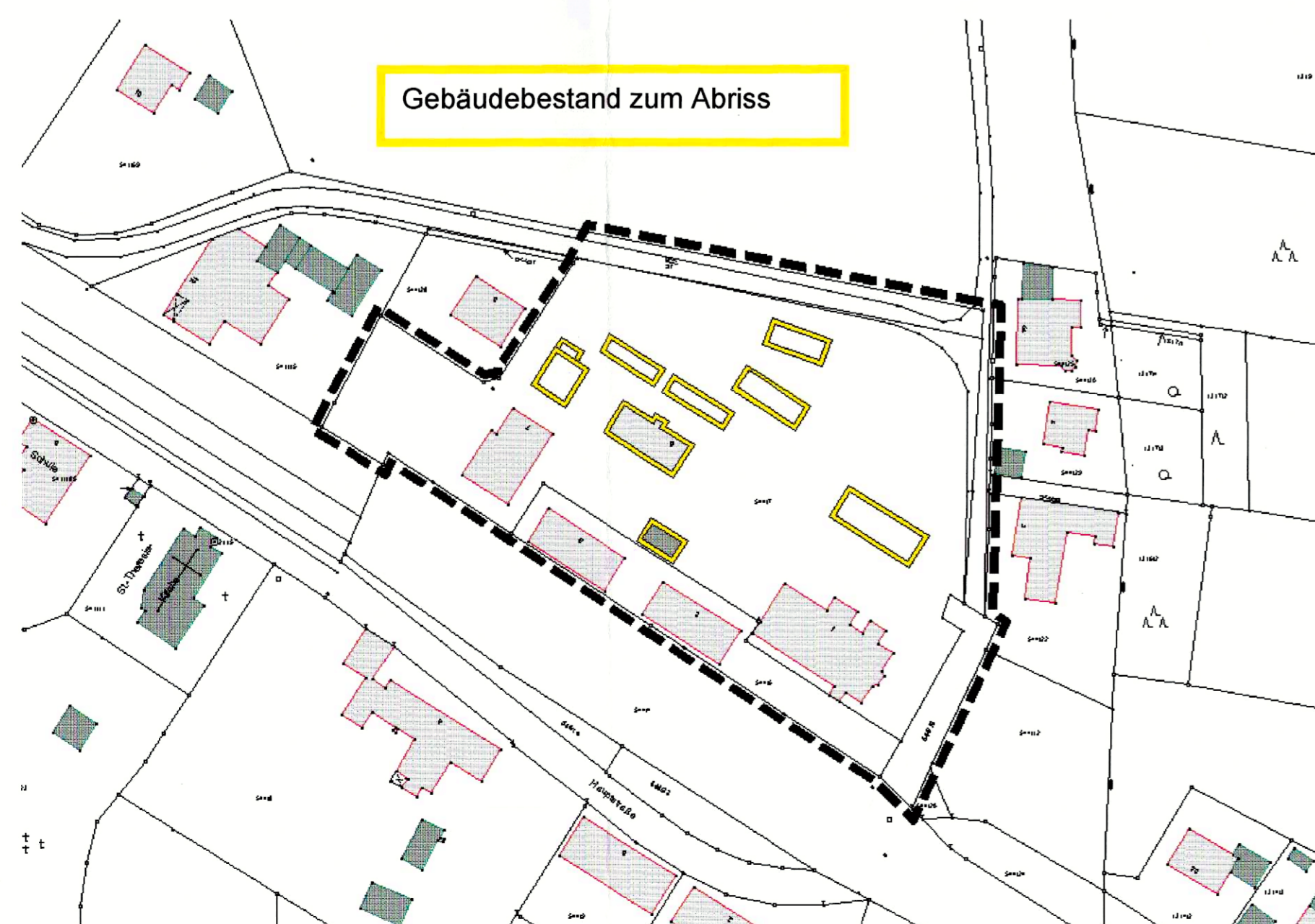
1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größenmaßstäbe wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.



II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

3.3 die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

3.4 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

4.0 Gestaltung

4.1 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzurorden.

4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Giebeln ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1 m² zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt

4.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Eine Dacheindeckung mit Solar-Dachziegeln wird empfohlen.

4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) können Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, mit einem Grenzabstand von 0,50 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Pro neu errichteter WE werden zwei Stellplätze festgesetzt.

5.2 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspalt
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Flächen-, Mulden- oder Schachtversickerung) zur Versickerung zu bringen.

6.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,4 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 6)

7.0 Einfriedungen

7.1 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten.

7.2 Ungeschnittene Hecken (geschlossene Pflanzung) und Mauern sind unzulässig.

8.0 Grünordnung

8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Stauden und Bäumen zu bepflanzen. Es wird empfohlen, vorzugsweise einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Gartenfachberater des LRA Rosenheim können beratend in Anspruch genommen werden.

Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet umfaßt die FlNr. 544/6 und 544/7 Gemarkung Kleinholzhausen sowie im Norden und Osten die vorhandene Gemeindestraße „Siedlerstraße“. Es grenzt im Norden an eine Waldfläche. Im Westen und Osten schließt es an bestehende Bebauungen an. Südlich wird das Baugebiet von der Kreisstraße RO 25 begrenzt, deren Ortsdurchfahrt derzeit verlegt wird. Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits mit Wohngebäuden aus der Zeit um 1920 bebaut. Für das Anwesen „Siedlerstraße 1“ im südöstlichen Bereich existiert eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, weil dieses Gebäude ein wichtiges Baudokument für die Ortsgeschichte von Nickheim ist und mit seiner Stellung am östlichem Ortszugang von Nickheim wesentlich das Ortsbild prägt. Im nördlichen Plangebiet befinden sich zum Teil noch den Wohnhäusern zugeordnete Nebengebäude.

2. Anlaß der Planung und planungsrechtliche Voraussetzungen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling von 1993 als Wohnbaufläche dargestellt. Nachdem für das Gemeindegebiet eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, soll diese vorhandene Baulandreserve der Bebauung zugeführt werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen, hat der Gemeinderat am 27.11.2001 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die im Flächennutzungsplan enthaltene städtebauliche Entwicklungsplanung durch eine verbindliche Bauleitplanung absichert.

3. Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Baugebietsausweisung soll der Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Dabei muß jedoch eine unverhältnismäßige Verdichtung des Gebietes durch eine maximale Unterbringung von Wohneinheiten vermieden werden. Im Baugebiet sind deshalb nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Für die bereits bestehenden Gebäude ergeben sich die zulässigen Wohneinheiten aus der tatsächlichen Nutzung. Mit dieser Beschränkung der Wohneinheiten wird auch den Auswirkungen der Gebietsausweisung auf die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen Rechnung getragen. Nachdem die bestehenden Nebengebäude durch die Neuplanung keinen Bestand haben, ist es erforderlich, für die bestehenden Wohnhäuser Abstellräume zu schaffen. Diese Abstellräume bilden zugleich die nördliche Abgrenzung des Altbestandes zur geplanten Neubaufläche.

4. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße. Die Erschließung der Bauparzelle 10 erfolgt über das Grundstück FlNr. 541/15 Gemarkung Kleinholzhausen. Diese Erschließung ist rechtlich zu sichern. Die Ver- und Entsorgung ist über die zentrale Kanalisation der Gemeinde bzw. das gemeindliche Wasserwerk gesichert.

5. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der vorbeifahrenden Kreisstraße RO 25 werden im Zuge der Verlegung der Ortsdurchfahrt Nickheim ausgeführt.

6. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Schürftgruben haben ergeben, daß ein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden ist. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrasen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden. Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch einen Anschluß an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde sichergestellt.

7. Grünordnung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine bebaute Innerortsfläche mit geringer ökologischer Bedeutung, die baurechtlich neu geregelt wird. Auf der Westseite befindet sich ein Fichtenwaldgebiet, die restlichen Seiten sind durch Bebauung oder Straßenflächen eingegrenzt. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nur die Vermeidung von nicht gewünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete, z.B. geschnittene Thujahecken. Im übrigen macht es keinen Sinn im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken. Die vorgesehenen Planungen und Festsetzungen dienen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur. Auf Grund der umfangreichen Grünordnung sind die Belange des Naturschutzes gewährleistet.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2002 bis 21.06.2002 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 27.06.2002

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 05.07.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 09.07.2002

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
 „Siedlerstraße“
 M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 30.01.2002

geändert: 02.05.2002

geändert: 01.07.2002

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING