

original


Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan „Am Durchgang“

Fertigungsdaten:

Vorentwurf: 20.03.1997
Entwurf: 20.06.1997
geändert: 13.10.1997

Planfertiger:


R. B.
Dipl.-Ing. (FH)


Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund des Baugesetzbuches –BauGB-, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO-, der Bayer. Bauordnung –BayBO- und der Planzeichenverordnung in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

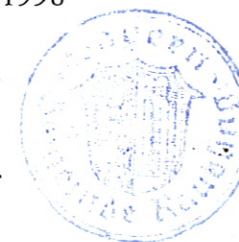
Satzung:

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 im Rathaus Raubling öffentlich ausgelegt.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

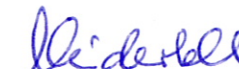
Raubling, 30.09.1998

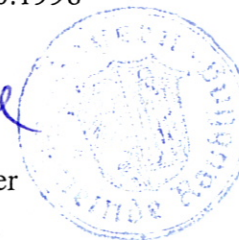

Neiderhell
1. Bürgermeister



3. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 09.10.1998 gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 14.10.1998


Neiderhell
1. Bürgermeister

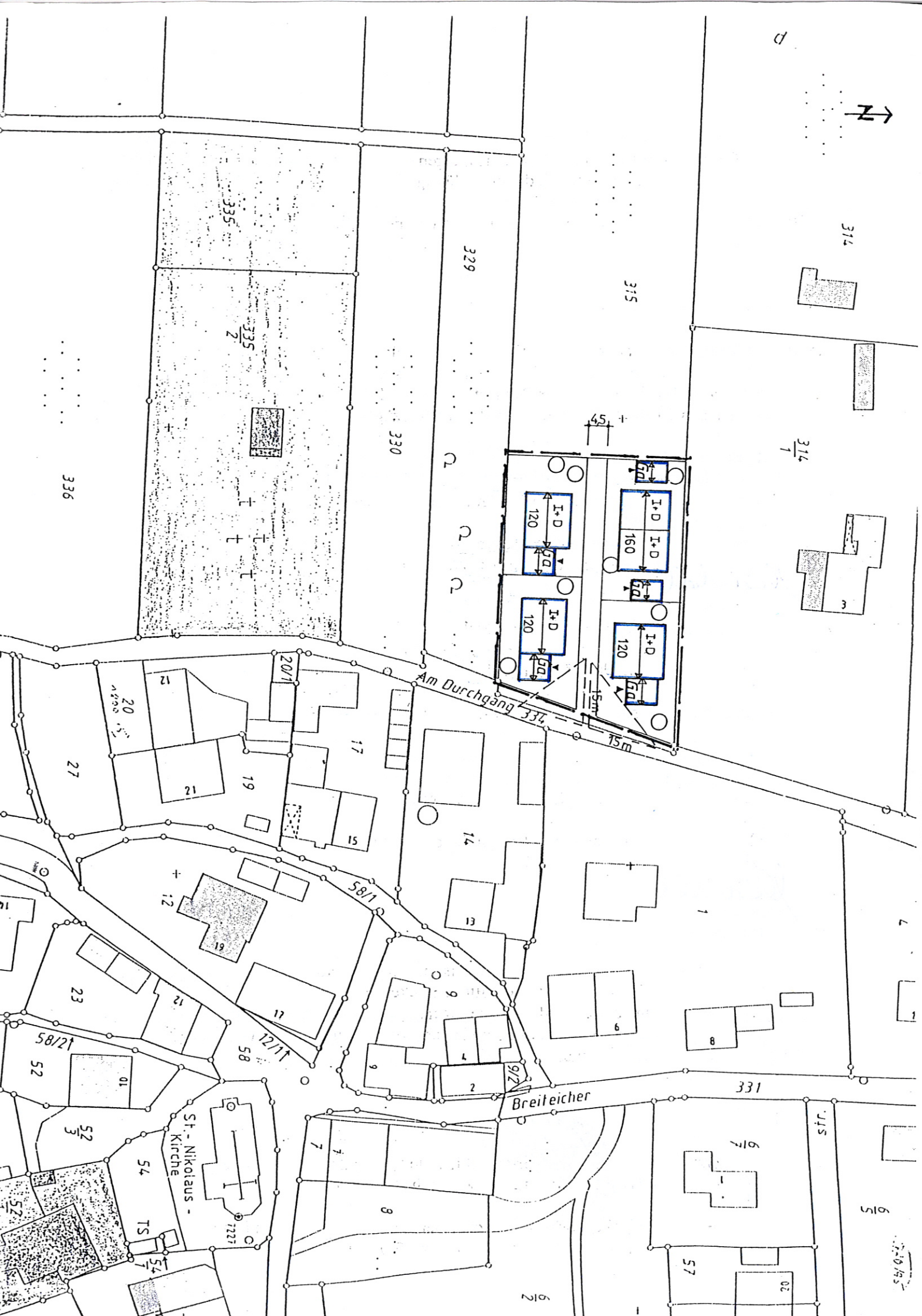


4. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 03.12.1997 Nr. IV/R-1-610-1/3 C 41-6/10 mitgeteilt, daß der angezeigt Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden.

Rosenheim, 28. OKT. 1998
Landratsamt


Leopold
ROI




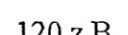




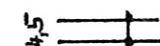
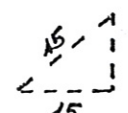




Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
 - des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
-  Baugrenze
-  maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil
-  zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoß von max. 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)
-  Firstrichtung
-  Garagen
-  Garageneinfahrt
-  Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsfläche mit Maßangabe
-  Sichtdreieck (ist von jeder Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw. freizuhalten, die die Oberkante der Straße um mehr als 1,0 m überragt)

2.000 Festsetzungen durch Text

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

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

2.220 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.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.310 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

2.330 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

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

2.350 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüßungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

2.400 Gestaltung

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

2.420 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauben 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

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

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

2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.460 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur 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.

2.520 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.

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

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

2.600 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

2.700 Einfriedungen

2.710 Entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand sind nur Holzzäune ohne Sockel oder freiwachsende Hecken zulässig. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf max. 0,90 m über Geländehöhe betragen. Zwischen benachbarten Grundstücken sind auch Einfriedungen aus Maschendrahtzaun und geschnittene Hecken zulässig.

2.800 Grünordnung

2.810 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Obstbäume zulässig.

2.820 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken - nicht am Orts- bzw. Straßenrand - mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

3.000 Begründung

Die Gemeinde Raubling ist einem starken Siedlungsdruck der einheimischen Bevölkerung für Baugründe ausgesetzt.

Der Gemeinderat hat deshalb am 12.11.1996, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Pfraundorf. Der Geltungsbereich grenzt östlich an die Straße „Am Durchgang“ und im Norden an ein bebautes Grundstück. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlichen Flächen an.

Die Erschließung ist gesichert. Hierzu muß im neuen Bereich die Straße erstellt sowie das Kanalnetz und die Wasserversorgung entsprechend erweitert werden.

Wegen der Ortsrandlage wurde die Höhenentwicklung der Gebäude auf 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoß von 1,80 m beschränkt.

Die Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche um 75% durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten ist erforderlich, weil aufgrund der relativ geringen überbaubaren Fläche für das Hauptgebäude sonst die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen werden können. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß wegen des festgesetzten Sichtdreieckes bei den östlichen Grundstücken die Garagen mehr als 5 m von der Straßenkante entfernt sein müssen.