

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

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- LN zulässig ist nur landwirtschaftliche Nutzung
- 120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- Ga Garagen
- WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- WH max. zulässige Wandhöhe
- I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- II + D zulässig drei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

3. Baugrenzen

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Zufahrt
- Sichtdreieck von Bebauung oder Bepflanzung höher 1 m freizuhalten

5. Grünflächen

- ortsbildprägender, erhaltenswerter Obstgarten
- Ortsrandbereiche mit besonderen Anforderungen an die Grünordnung
- Gewässerschutzstreifen von jeder Bebauung freizuhalten

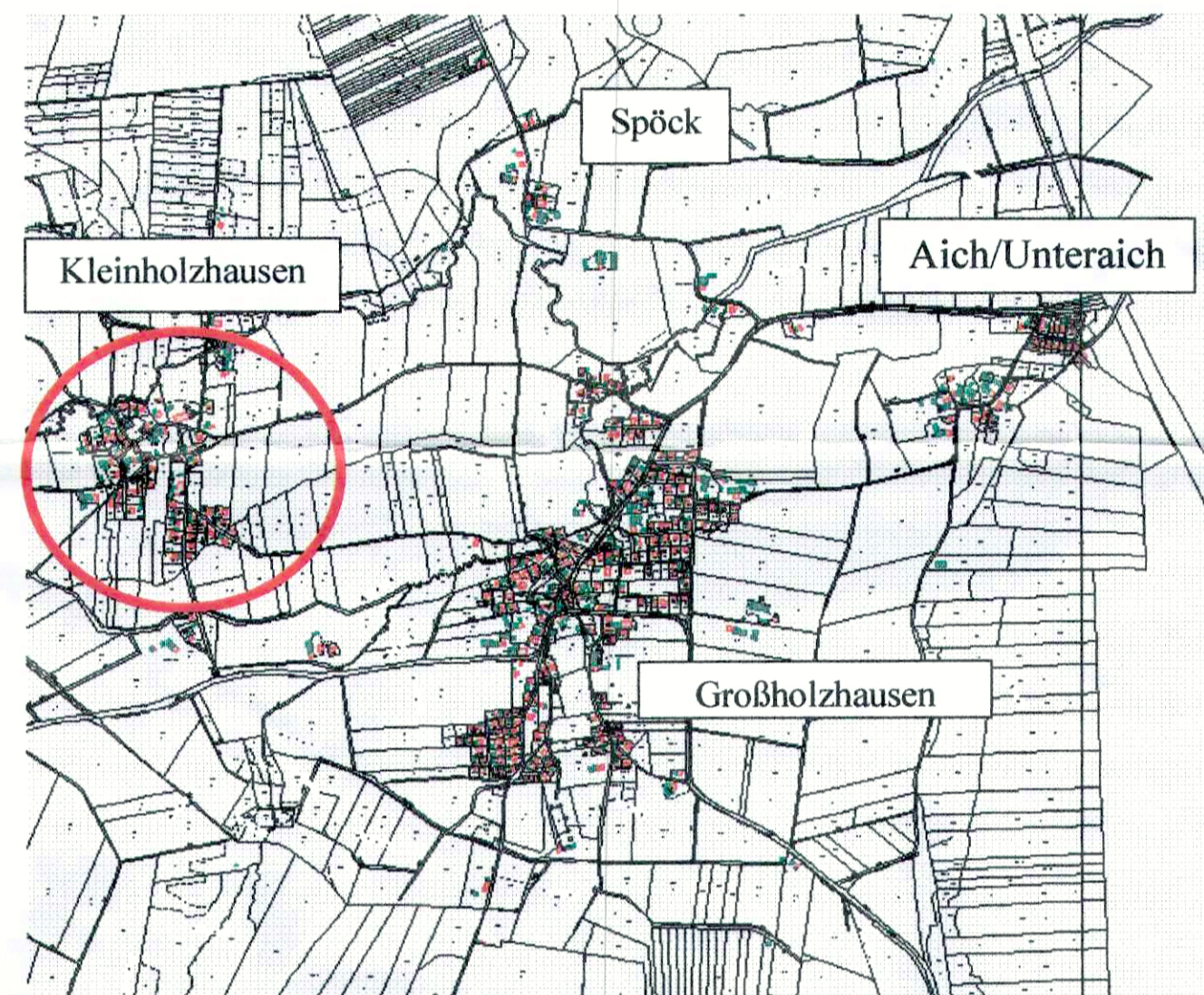
6. Grünordnung

- Pflanzgebiet
- einheimische Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Firsttrichtung
- First abgeschleppt
- Trafostation
- Garagenzufahrt
- Hinweise:
 - bestehendes Hauptgebäude
 - bestehendes Nebengebäude
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 60/2 Flurnummer, z.B. 60/2

Übersichtslageplan ohne Maßstab



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 Größengenauigkeit 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 Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 – 9 BauNVO mit Ausnahme von Handwerksbetrieben.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der maximal bebaubare 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 (§ 22 BauNVO).
- 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. Der natürliche Geländeverlauf darf dabei nicht verändert werden.
- 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 zu lässig.
- 4.0 Gestaltung
- 4.1 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauen 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 rot- oder brauntoniger Farbe zu verwenden.
- 4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 4.5 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Stellplatzflächen mit mehr als 2 Stellplätzen sind durch Grünstreifen zu gliedern.
- 5.3 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5.4 Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen.

6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

- 6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen 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 4).
- 7.0 Einfriedungen
- 7.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.2 Geschlossene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten. Ungeschlossene Hecken (geschlossene Reihenpflanzung) und Mauern sind unzulässig.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (mindestens 30% des Gesamtgrundstückes) sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist vorrangig auf die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.
- 8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Der Ortsteil Kleinholzhausen liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes und bildet einen in sich abgeschlossenen Siedlungsbereich. Das Planungsgelände wird im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Gebiet an den Litzdorfer Bach. Die südliche Grenze bildet die Litzdorfer Straße, an die sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinholzhausen – Süd“ anschließt. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut. Es sind nur noch in einem sehr begrenzten Ausmaß Baulücken vorhanden.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Auffüllungstrend der Ortsteilbewohner und Grundstückseigentümer, aber insbesondere die Sicherung der Charakteristik und Eigenart des Ortsteiles verlangen nach einer strukturellen Regelung. Durch den Bebauungsplan sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, die ohne Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB zulässig wären, vermieden werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet erfolgt entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit wird den vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen Rechnung getragen. Insbesondere durch den Ausschluß von Vorhaben nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 – 7 BauNVO soll die bereichstypische Vermischung von Landwirtschaft und Wohnen erhalten und gesichert werden.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, die technische Infrastruktur ist ausgebaut. Sämtliche Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz angebunden; ebenso ist der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation der Gemeinde gesichert.

4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. 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.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke, die lediglich in ihrem derzeitigen Bestand erfaßt werden. Bei den wenigen Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt werden, handelt es sich um Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, für die bisher bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Um dabei den Grundgedanken, den dörflichen Charakter zu erhalten, wird festgelegt, daß mindestens 30% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln im übrigen nur die Vermeidung von nicht erwünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete. Im übrigen macht es keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden, weil:

- das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut und wird nur in seinem Ist-Zustand erfaßt
- bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Baulücken im Siedlungsbereich mit bereits bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB. Der Eingriff kann bei diesem Grundstücken durch die Festsetzung, daß mindestens 30% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen, ausgeglichen werden, zumal diese Grünflächen zu 1/3 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Damit erfolgt eine deutliche Aufwertung dieser Bereiche gegenüber dem Ist-Zustand.
- Die Erweiterungsflächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung und hier kann die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, wobei alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können.

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2003 bis 05.09.2003 im Rathaus Raubling ausgelegt.
- 2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 30.09.2003


Neiderhell
1. Bürgermeister

- 3. Der Bebauungsplan wurde am 02.10.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 06.10.2003


Neiderhell
1. Bürgermeister



Original

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
„Kleinholzhausen-Nord“

Fertigungsdaten:

Entwurf: 02.04.2003

geändert: 17.07.2003

ergänzt: 25.09.2003

Planfertigter:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING