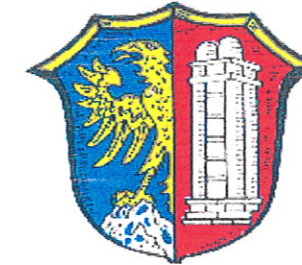




# GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



## BEBAUUNGSPLAN "STEINSTRASSE-NORD"

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 11.02.1999

geändert: 16.06.1999

ergänzt: 01.10.1999











Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

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

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  -  Baugrenzen
  -  Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
  -  Straße mit Begleitgrün
  -  Ortsrandbereich, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist  
Die bestehende Einfahrt von der Steinstrasse ist im Grüngürtel zu integrieren.
  -  Einzelhaus
  -  Großbaum zu pflanzen
  - GA** Garagen
  -  Firstrichtung
  - I + D** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem EG von max. 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)
  - II** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von Ok Rohdecke)
  - 125 z.B.** maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Bauteil  
maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen von der natürlichen
  - GH** Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit Oberkante Dachhaut
- Hinweise:**
-  bestehendes Gebäude
  -  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm u. Geruch) wird hingewiesen.

## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der max. überbaubaren Fläche
- der max. zulässigen Vollgeschosse
- der max. Kniestockhöhe
- der max. Gebäudehöhe

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 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. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu 1,0 m zulässig. 1/3 der Fassadenbreite darf nicht überschritten werden. Balkone, Fluchtbalkone, Vordächer und Treppen in leichter filigraner Konstruktion dürfen in einer Breite von 1,0 m über die gesamte Fassadenbreite geführt werden.

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

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

#### 4.0 Abstandsflächen

- 4.1 Die durch Art. 6 Abs. 4 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen nicht unterschritten werden.
- 4.2 Für die Grenzbebauung von Garagen und deren Nebenräumen wird, soweit ein benachbartes Nebengebäude nicht vorhanden, oder nach dem Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, folgende Abstandsregelung getroffen:  
Zur Beibehaltung des Dachüberstandes landschaftstypischer Dachformen, und zur Ableitung des Regenwassers, wird eine abweichende Abstandsfläche von 0,60 m gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBo 1998 festgesetzt. Es wird diesbezüglich eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

#### 5.0 Gestaltung

- 5.1 Sämtliche Gebäude sind mit gleichschenkligen Satteldächern von 20° bis 26° Dachneigung zu versehen. Haupt- und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 5.2 Quergiebel und Dachgauben sind unzulässig.  
Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1m<sup>2</sup> zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.
- 5.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 5.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und bestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 5.5 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 5.6 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

#### 6.0 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind oberhalb der Gebäudehöhen nicht zulässig. Die max. Größe darf 1 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- 6.2. Werbeanlagen sind mit der Fassade gestalterisch abzustimmen.
- 6.3 Werbeanlagen sind nur als aufgesetzte Schriften, Einzelbuchstaben, Schrifttafeln(z.B. Nasenschild) und Bemalung zulässig.
- 6.4 Werbeanlagen dürfen nicht beleuchtet werden.

#### 7.0 Garagen und Stellplätze

- 7.1 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.
- 7.2 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.
- 7.3 Bei gewerblich genutzten Grundstücken richtet sich der Stellplatzbedarf nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12.02.1978 (MABI. S. 181)
- 7.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu versehen (z.B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundene Decken, Kiesel, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge etc.)

#### 8.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

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

## 9.0 Einfriedungen

- 9.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig, Zaunhöhe max. 1,0 m, Bodenfreiheit mind. 0,1 m. Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen benachbarten Grundstücken sind auch Einfriedungen aus Maschendrahtzaun bis max. 1,50 m und geschnittene Hecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig.
- 9.2. Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mind. 5,0 m zur öffentlichen Straße einzuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

## 10.0 Grünordnung

- 10.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Bäume zulässig.
- 10.2 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken - nicht am Orts- bzw. Straßenrand - mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

## III. Begründung

Im nördlichen Grundstücksbereich des Grundstückes befinden sich zwei ehemals landwirtschaftliche Stadel, die mittlerweile gewerblich genutzt werden. Südlich dieser Stadel, an der Steinstraße, befindet sich ein Wohnhaus. An dieses Wohnhaus schließt sich nach Süden eine Bauzeile an. Südwestlich grenzt das Baugebiet "Kreidenbach" an. Durch die geplante Bebauung soll eine Verbindung zwischen dem Baugebiet "Kreidenbach" und der bestehenden Bebauung entlang der Steinstraße geschaffen werden.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 8.280 m<sup>2</sup> ist in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet dargestellt. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich hat der Gemeinderat am 23.02.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Raubling und ist nach Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich die Steinstraße. Im Süden bestehen Bebauungen an der Steinstraße und "Am Kreidenbach". Diese Baubereiche sind durch eine landwirtschaftliche Fläche getrennt.

Die Erschließung kann gesichert werden. Der vorhandene Feld- und Waldweg zwischen der Steinstraße und dem Baugebiet "Kreidenbach" wird verbreitert und ausgebaut. Das Kanalnetz und die Wasserversorgung werden entsprechend erweitert.

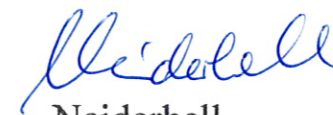
Die Höhenentwicklung der Gebäude ist an die bestehende Bebauung angepaßt. Die Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche um 75 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten ist erforderlich, weil sonst die erforderlichen Stellplätze nicht geschaffen werden können.

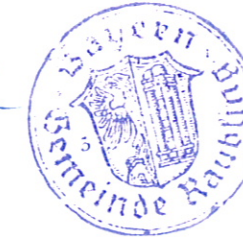
Etwa die Hälfte der zulässigen Bebauung im Baugebiet ist bereits erfolgt. Um den Eingriff durch die noch mögliche Bebauung in die bisher landwirtschaftliche Fläche auszugleichen, wird ein bis zu 10 m breiter Grünbereich im Westen und Norden des Baugebietes festgesetzt, der mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Außerdem ist auf jedem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.99 bis 06.08.99 im Rathaus Raubling ausgelegt.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

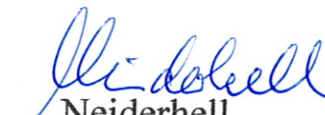
Raubling, den 01.10.1999

  
Neiderhell  
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 08.10.1999 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 Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, den 11.10.1999

  
Neiderhell  
1. Bürgermeister

