



Begründung:

Der Bebauungsplan „Grünthal“ wurde 2003 rechtskräftig. Seitdem wurden 5 Änderungsverfahren durchgeführt, die zum Teil einzelne Grundstücke als auch allgemeine Festsetzungen betrafen. Nunmehr soll für weitere Grundstücke eine Nachverdichtung in Form von Baugrenzenenerweiterungen (FINr. 698/2, 710, 721/1 Gemarkung Pfraundorf) bzw. Erhöhung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten (FINr. 692, 698/2, 710, 721/1 Gemarkung Pfraundorf) erfolgen. Nachdem die bereits erfolgten Änderungen bzw. die neu geplanten Änderungen einen nicht unerheblichen Bereich des Geltungsbereiches in Anspruch nehmen, ist es sinnvoll den gesamten Bebauungsplan in das Änderungsverfahren aufzunehmen. Allgemein wird der zulässige Kniestock bei I + D von 1,80 m auf 2,20 m erhöht. Zudem erfolgen Anpassungen aufgrund der bestehenden Bebauung. Die Vergrößerung der Bauflächen bzw. die Erhöhung der Wohneinheitenzahl ist im Verhältnis zum gesamten Baugebiet gering. Die Erhöhung des zulässigen Kniestockes ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung angemessen.

Nachdem die Änderungen nur innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches erfolgen und der Nachverdichtung dienen, erfolgt das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

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, locker bebaut und durchgrünt

2. Maß der baulichen Nutzung

- 120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- Ga Garagen
- NG Nebengebäude
- LN zulässig ist nur landwirtschaftliche Nutzung
- WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 2,20 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 und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 2,0 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

3. Baugrenzen

- Baugrenze
- - - Fläche für Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carport, Gartenhaus)

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Zufahrt

5. Grünflächen

- Ortsrandbereiche mit besonderen Anforderungen an die Grünordnung
- ortsbildprägender, erhaltenswerter Obstgarten

6. Grünordnung

- Pflanzgebot
einheimische Sträucher
- Pflanzgebot
Mindestanforderung Hochstamm, 3x v., StU 16-18 cm,
Bäume folgender Art:
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Eiche; Prunus avium, Kirsche;
Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche;
Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme
- Großbaum zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Firstrichtung
- ⚡ Trafostation

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

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.
- 3.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen bzw. Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 15 m² zulässig (max. eine Nebenanlage pro Parzelle).

4.0 Gestaltung

- 4.1 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. 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 Kalksplitt
- Schotterrassen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

6.0 Wasserwirtschaft

- 6.1 Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- 6.2 Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen / Aufkantungungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.
- 6.3.1 Die Funktionsfähigkeit der verrohrten Entwässerungsgräben ist aufrecht zu erhalten.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Ortsrandbereich sind geschnittene Hecken unzulässig.
- 7.2 Ungeschnittene Hecken (geschlossene Pflanzung) und Mauern sind unzulässig.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (mindestens 40% 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 Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

9.0 Immissionschutz

- 9.1 Durch passiven Schallschutz an den Wohn- und Schlafräumen ist sicherzustellen, dass ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird.

Verfahrensvermerke:

- 1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.07.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 03.08.2018 bekanntgemacht.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.07.2018 wurde gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.09.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ als Satzung beschlossen.

Raubling, xx.xx.2018

Kalsperger
1. Bürgermeister

- 4. Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, xx.xx.2018

Kalsperger
1. Bürgermeister

Original

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
Grünthal
- 6. Änderung -

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 19.07.2018

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING