## Präambel

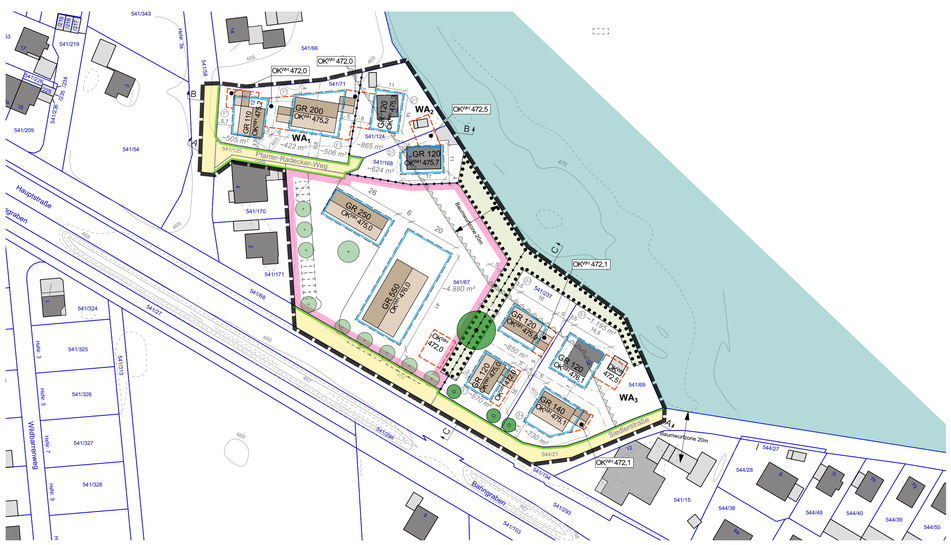
Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Nicklheim - Kindergarten" als Satzung vom .....

## A) Planzeichnung

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM




## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

### § 1 Allgemeines

(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(2) 30 Maßzahl in Metern (z.B. 10 m)

### § 2 Art der Baulichen Nutzung

(1) $WA_1$ Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)

(2) Gemeinbedarfsfläche nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuung und Soziale Einrichtungen"
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche "Kinderbetreuung und soziale Einrichtungen" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen zur Kinderbetreuung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) GR 120 Maximal zulässige Grundfläche in m² (z.B. 120) bezogen auf den jeweiligen Bauraum

(2) Die nach §3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Terrassen, Balkone und Loggien in WA1 und der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer GRZ von (inkl. Hauptanlagen nach §3 (1)) 0,3, in WA2 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,25 überschritten werden.

(3) Die nach §3 (1) und (2) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zur einer Grundflächenzahl GRZ (inkl. Hauptanlagen bzw. Flächen nach §3 (1) und (2)) durch folgende Anlagen:
- Garagen und Carports,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
wie folgt überschritten werden:
in **WA1** bis zu einer GRZ von 0,4
in **WA2, WA3** und in der **Gemeinbedarfsfläche** bis zu einer GRZ von 0,35

(4) Die nach §3 (1), (2) und (3) festgesetzte Grundflächenzahl darf bis zu einer maximalen Grundflächenzahl GRZ (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Zuwegungen und Zufahrten
wie folgt überschritten werden:
in **WA1** bis zu einer GRZ von 0,6
in **WA2, WA3** und in der **Gemeinbedarfsfläche** bis zu einer GRZ von 0,5

(5) Abgrenzung unterschiedliches Maße und Art der Nutzung

### § 4 Höhenentwicklung

$OK_{WH}$ 476,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull nach DHHM2016 (z.B. Oberkante Wandhöhe 476,0 m über NHN). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches; bei Flachdächern zählt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.
Die festgesetzte $OK_{WH}$ bezieht sich jeweils auf den Bauraum nach §5 (1) bzw. die Fläche nach §8 (1).

### § 5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

(1) Baugrenze

(2) Die nach §5 (1) festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer o.Ä. auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,0 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2 m zur Grundgrenze einzuhalten.

### § 6 Abstandsflächen

Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächentiefe durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.

### § 7 Dächer

(1) In WA1 - WA3 sind bei Dachflächen größer 5 m² ausschließlich symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.

(2) In der Gemeinbedarfsfläche sind bei Dachflächen größer 5 m² ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° zulässig. Abweichend sind je Gebäude auf maximal 15% der realisierten Dachfläche auch Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

(3) In WA1 - WA3 ist der First des Hauptdaches parallel der längeren Seite des jeweiligen Baukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.

(4) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. (Gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen)

(5) Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(6) Abweichend von §7 (4) sind Kamine, Entlüftungsrohre, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster müssen in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(7) Quergiebel müssen folgenden Bedingungen entsprechen:
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
- Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier gilt der Abstand zwichen Oberkante der Traufe des Hauptdaches und Unterkante der Traufe des Quergiebels.
- Je Gebäude ist maximal ein Quergiebel zulässig.
- Quergiebel dürfen 30% der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten.

(8) In WA1 - WA3 gilt, abweichend von §7 (1):
Dem Hauptdach untergeordente Flächen, welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 60 cm unter der realisierten $OK_{WH}$ entsprechend der Definiton des oberen Bezugspunktes aus §4 (1) des Hauptdaches liegen, sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° (auch Pultdächer) zulässig.

(9) Auf Dächern mit einer Dachneigung über 20° sind als Dachdeckung bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig. Auf flacheren Dächern sind auch Blechdeckungen, bei Flachdächern mit einer Neigung unter 5° auch Gründächer und bekieste Flachdächer zulässig.

(10) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen dürfen abweichend von den Festsetzungen der §7 (1) und (2) auch mit Flach- und Metalldächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.

(11) Auf Wintergärten sind abweichend von §7 (1) und (8), bis zu einer Größe von 20 m², transparente Dächer zulässig. Sie müssen kein Satteldach haben.

### § 8 Nebenanlagen

(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach §8 (1) und in den Bauräume nach §5 (1) zulässig.

(3) Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß §7 erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen so es sich nicht um Carports handelt.

(4) Von den Regelungen nach §8 (1) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Spielgeräte im Bereich der Gemeinbedarfsfläche

### § 9 Grünordnung

(1) Baum zu erhalten
Bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzqualitäten nach §9 (2) an gleicher Stelle durchzuführen.

(2) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche der Allgemeinen Wohngebiete und 500 m² Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Mindestwuchshöhe von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume nach §9 (3) dürfen darauf angerechnet werden. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang min. 16-18 cm, 3x verpflanzt zu erfolgen. Sie haben spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Ausgefallene Bäume sind entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten in der folgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.

(3) Baum zu Pflanzen
Je Planzeichen ist ein Baum entsprechend der Vorgaben aus §9 (2) zu pflanzen. Von der festgesetzten Position kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

(4) Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die innerhalb der Fläche befindlichen Sträucher sind zu erhalten und bei Ausfall durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
Entlang des Waldrandes ist ein Krautsaum und ein strukturreiches Waldvorfeld mit Altgrasbeständen zu entwickeln.

### § 10 Einfriedungen

(1) Maschendrahtzäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,2 m, innerhalb der der Gemeinbedarfsflächen 1,5 m nicht überschreiten.

(3) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler sind nicht zulässig.

(4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäugetiere muss möglich bleiben.

(5) Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

### § 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie, zum höhenmäßigen Angleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.

(2) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

### § 11 Verkehrsflächen

(1) öffentliche Straßenverkehrsfläche

(2) Straßenbegrenzungslinie

### § 12 Wald

Baumwurzelzone 20m Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (20 m - Bereich zu angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, gesicherte Dachfenster) sichergestellt ist, dass die Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume und abbrechende Äste geschützt sind.

## C) Hinweise durch Planzeichen

### C.1 Hinweise durch Planzeichen

(1) 621 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(3) Vorgeschlagene Grundstücksteilung

(4) Nummerrierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke

(5) ~550 m² ca. größe des vorgeschlagen Baugrundstücks

(6) Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage

(7) Wald (außerhalb Geltungsbereich)

(8) 458 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern

(9) Vorgeschlagene Standorte für Bäume

(10) Vorgeschlagene Stellplätze und Zufahrten

### C.2 Gemeindliche Satzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders flogende Satzungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neuste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.

(1) Garagen und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling vom 24.04.2007

(2) Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling vom 27.01.2021

### C.3 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

(1) Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.

(2) Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächten zu geben.

(3) Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

(4) Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

(5) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA- 153 "Handlungsepfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zurückgegriffen werden.

(6) Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser von Baugrundstücken nicht auf die Straßenverkehrsflächen oder die Nachbargrundstücke gelangt.

### C.4 Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

(1) Durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch Aufschüttungen und Abgrabungen, darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und die Überschwemmungssituation, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. §37 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließende Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. zu sehr hohen Grundwasserständen kommen.
Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:
- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte, so das Gebäude nicht in einer Hanglage bzw. über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.
- Das Gebäude sollte bis 25 cm über OK geplantem Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

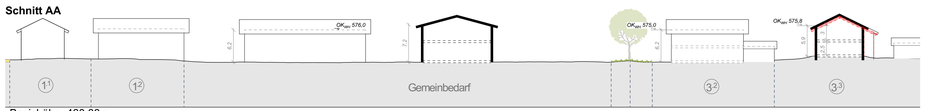
### C.5 Hinweise zum Artenschutz

(1) Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist- Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

(2) Abzubrechende Gebäude sind vor dem Abbruch auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. So das Vorkommen geschützter Arten nicht sicher ausgeschlossen werden kann ist das vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde (LRA Rosenheim) abzustimmen.

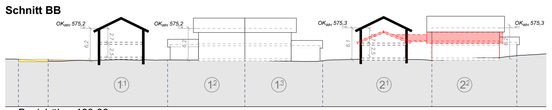
## D) Schemaschnitte als Hinweis (Maßstab 1:500)

**Schnitt AA**



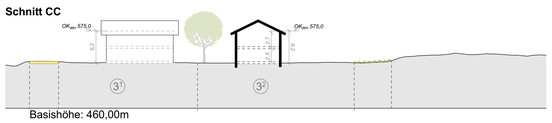

Basishöhe: 460,00m

**Schnitt BB**




Basishöhe: 460,00m

**Schnitt CC**




Basishöhe: 460,00m

## E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Nicklheim - Kindergarten" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am .....2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom .....2021 bis einschließlich .....2021.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Nicklheim - Kindergarten" mit Begründung, in der Fassung vom .....2021, wurde am .....2021 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .....2021 bis .....2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....2021.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....2021 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom .....2021 wurde der Bebauungsplan "Nicklheim - Kindergarten", in Fassung vom .....2021 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Raubling, den .....2021

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Nicklheim" wurde am .....2021 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Nicklheim - Kindergarten" tritt damit in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Rathausstraße 31, 83064 Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling, den .....2021

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister

Gemeinde Raubling

LANDKREIS ROSENHEIM

# Bebauungsplan **"Nicklheim - Kindergarten"**

als Bebauungsplan der Innenentwickung nach § 13a BauGB

**ENTWURF** vom 16.07.2021

**Satzung vom .....2021**
in der Fassung vom .....2021


Planung:

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:

RAUBLING
Rathausstraße 31
83064 Raubling
t. 08031 87050 f. 08035 1729
e. info@raubling.de


Projektnummer 1081