



**BEGRIFFLICHUNG**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll in der Gemeinde Raubling, Gemarkung Pfraundorf eine neu ausgewiesene Wohnbaufläche städtebaulich geordnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet von ca. 0,7 ha und liegt westlich des Ortskerns Pfraundorf.

Die Erschließungsmöglichkeit ist gegeben. Eine spätere direkte Anbindung an den Ortskern ist möglich.

Anzahl der Wohnungen:  
In Einfamilien- und Zweifamilienhäusern ca. 10 Stk.  
der Gemeinde Raubling entstehen durch die Erweiterung der Erschließungsanlage voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

**A. ERSCHLIEßUNGSANLAGEN**

1. Grunderwerb (f. d. Verkehrsflächen) ca. 1260 m<sup>2</sup> a'IM 40,-- = 50.400,-- DM
2. Ausbau der Verkehrsflächen ca. 1260 m<sup>2</sup> a'IM 120,-- = 151.200,-- DM
3. Straßenentwässerung 210 lfm a'IM 250,-- = 52.500,-- DM
4. Straßenbeleuchtung 210 lfm a'IM 120,-- = 25.200,-- DM

Erschließungskosten insgesamt 279.300,-- DM

Nach Abzug der zu erwartenden Herstellungsbeträge in Höhe von 90 % der Gesamtkosten treffen auf die Gemeinde ca. 28.000,-- DM

**B. ERWEITERUNG DER WASSERVERSORGUNG**

150 lfm a'IM 100,-- = 15.000,-- DM

Diese Kosten werden voraussichtlich durch die zu erwartenden Rohrnetzbeiträge gedeckt.

**C. ERWEITERUNG DER KANALISATION**

150 lfm a'IM 300,-- = 45.000,-- DM

Nach Abzug der zu erwartenden Herstellungsbeträge in Höhe von 90 % der Gesamtkosten treffen auf die Gemeinde Raubling ca. 9.000,-- DM.

### I. ZEICHENERKLÄRUNG

- A. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BÄULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAUL NUTZUNG**
- 02 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 04 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - MAX 2WE/EH MAX 2 WOHNHEITEN JE HAUS
  - II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE - BAULINIEN - BAUGRENZEN**
- NUR EINZELHAUS O. DORFHAUS DACHNEIGUNG 18° - 24° KNIESTOCK MAX 0,40 AB OK BECKE BIS OK FUSSPETTE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
  - STRAßENBEGRENZUNGSLINIEN
- SONSTIGES**
- SCHEMATISCHE BAUKÖRPERANGABE MIT FESTSETZUNG DER FIRSTRICHTUNG
  - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ORTSANBINDUNG
  - ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHER
  - GARAGENEINFAHRT
  - ÜBERFLURHYDRANT
- B. HINWEISE**
- BEST. NEBENGEBAUDE
  - BEST. HAUPTGEBAUDE
  - BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - VORGESCH. GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - STARKSTROMLEITUNG
  - FRIEDHOF
  - FLURSTÜCKSNUMMER
  - SCHWÄIGER EIGENTÜMER
  - PRIVATE FELDDUFAHRT

### II. FESTSETZUNGEN

- 1) ART DER BÄULICHEN NUTZUNG**
- Das Baugelände ist als "Allgemeines Wohngebiet nach § 9 BausG und § 4 BauNVO festgesetzt, mit offener Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BausG und § 22 und 23 BauNVO.
- 2) DAS MASS DER BÄULICHEN NUTZUNG**
- darf höchstens betragen: Grundflächenzahl 0,2  
Geschossflächenzahl 0,4
- 3) GARAGEN**
- sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche ebenerdig zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden.
- Kompassgaragen sind in ihrer gesamten Tiefe an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Fertigaragen aus Wellblech oder Wellblech sind nicht zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten. Bei erdgeschossigen Wohngebäuden ist die Garage möglichst unter dem Hauptdach anzuordnen. Die Traufhöhe bei den Garagen darf nicht mehr als 2,75 m betragen.
- 4) DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**
- können in einer einheitlichen Höhe von 1,00 m errichtet werden. Evtl. Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Grundsätzlich sind nur Holzzaune zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch mit Drahtzäunen eingefriedet werden. Mauerwerk kann nur im Bereich der Einfahrten und Zugänge im Einvernehmen mit der Gemeinde Raubling errichtet werden.
- 5) SICHTDREIECKE**
- Die an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Lagerung ect. freizuhalten, welche die Oberkante der Straße um mehr als 1,00 m überragen.
- 6) NIEDERSCHLAGSMASSER**
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist wenn möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 7) DACHNEIGUNG**
- Gestriche Wohngebäude und Garagen mit dem Eintrag der Firstrichtung sind mit einem Gatteldach auszuführen. Garagen ohne Eintrag Firstrichtung können unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes angeordnet werden, oder sind mit einem Pultdach auszuführen.
- Die Dachneigung beträgt 18 - 24 Grad. Die Dachdeckung hat in ziegelter Form aus Ton, Beton oder ähnliche Material zu erfolgen. Sammelkollektoren sind auf Dachern nur zulässig, wenn sie die Dachflächennicht verunstalten.
- 8) E - VERSORUNG**
- Die zur Versorgung notwendigen Verteilerschränke sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen und in die Grundstückseinfriedungen zu integrieren. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist zur Duldung verpflichtet.
- 9) GÄRTEN**
- Alle Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- Zur Bepflanzung werden empfohlen:
- Alle Arten von Obstbäumen
  - Laubbäume wie Haselnuss, Hainbuchen, Weiden, Zitterpappel, Traubeneiche und Schlehensorten, sowie ähnliche
  - Einneinische Nadelbäume wie Tanne, Fichte, Kiefer
  - Ziergehölze wie Ligustrum Vulgare, Prunus Spinosa, Sorbus Aucuparia, Carpinus Betulus, Cornus Mas, Lonicera Xylotaum, Eucalyptus Europaeus, Acer Campestre, Viburnum Lantana, Cornus Sanguinea, Corylus Avellana, Rosa Canina.
  - Unterpflanzungen wie, alle Arten von Cotoneaster, Kirschlorbeer, Hornkraut, Heide, Feuerdorn, Knäuterich, Strauchrosen, Iatschen.
- Die auf dem Grundstück Flur-Nr. 330, vorhandene Obstbäume sind soweit wie möglich zu erhalten.
- (Draupel) sind über dem II. Vollgeschoß unzulässig. Die Fußfetten über dem II. Vollgeschoß sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.
- 11) Dachbestände**
- sind auszubilden: Bei Hauptgebäuden mind. 80 cm, bei Nebengebäuden mind. 40 cm.
- 12) HOHENLAGE DER GEBÄUDE**
- Als Höhenlage wird festgesetzt:  
Die Oberkante der Kellerrohddecke darf im Eingangsbereich max. 30 cm über Oberkante Straße liegen.

### III. HINWEISE

- 1) An den vier nördlichen Gebäuden sollen aus Gründen des Immissionsschutzes Fenster von Schlafräumen nUP nach der Südseite angeordnet werden.
- 2) Die neu ausgewiesenen Bauflächen grenzen an landwirtschaftl. genutzte Flächen an. Auf betriebsbedingte Immissionen wird hingewiesen.

### BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet Pfraundorf, Tunnelbachstrasse der Gemeinde Raubling

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes -Baug- i. d. F. d. Bek. v. 18.08.1976 (BGBl. I S. 2254, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. d. Bek. v. 02.07.1977 (BGBl. I S. 1763), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i. d. F. d. Bek. v. 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1), und der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

**Verfahrensvermerke:**

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BausG vom 23.02.1987 bis 23.02.1987 in Raubling öffentlich ausgestellt.

Raubling, den 1. JUNI 1987  
Hoyer-Fürber  
Bürgermeister

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26. MAI 1987 den Bebauungsplan gemäß § 1a BausG als Satzung beschlossen.

Raubling, den 1. JUNI 1987  
Hoyer-Fürber  
Bürgermeister

c) Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.09.87, Nr. 148/87, gemäß § 11, Abs. 1 i. V. m. § 3, Abs. 1 der Delegationsverordnung i. d. F. vom 04.07.1978 (GVBl. 1978, S. 452) genehmigt.

Rosenheim, den 17.09.87  
Stadler, RA

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11.02.1987 öffentlich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, den 11.02.1987  
Hoyer  
1. Bürgermeister

Original  
FERTIGUNG LAGEPLAN M=1:1000

## BEBAUUNGSPLAN NR.1

**PFRAUNDORF**  
**TUNNELBACHSTRASSE**  
DER  
GEMEINDE RAUBLING  
LANDKREIS ROSENHEIM

Aufgestellt von der Gemeinde Raubling

J. Sedler  
Leider Dipl. Ing. (FH)

Raubling, den 09. Februar 1987