



Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
 - des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 81 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

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 140 z.B. max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude
- II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- WH 6,0 m zulässige Wandhöhe von OK Rohfußboden bis OK Fußpfette
- 2 WE z.B. zulässige Anzahl von Wohneinheiten

3. Baugrenzen

— Baugrenze

4. sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— öffentliche Verkehrsfläche (Planung)

private Grünfläche

Ga Garage

Hinweis:

— Straßenbegrenzungslinie

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raubling Wittelsbacherstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.2013 bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.2013 hat in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals vom 26.05.2014 bis 10.06.2014 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.06.2014 den Bebauungsplan „Raubling Wittelsbacherstraße“ als Satzung beschlossen.

Raubling, 04.08.2014

Kalsperger
 Kalsperger
 1. Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde am 08.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen

Raubling, 01.09.2014

Kalsperger
 Kalsperger
 1. Bürgermeister



II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal zulässigen Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe
- der max. Wandhöhe (= OK Rohfußboden bis OK Fußpfette)

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 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

3.4 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,20 m nicht übersteigen.

3.5 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

3.6 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abtragungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung

4.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern / Walmdächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.

4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauben 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 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachfläche anzupassen.

4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

4.5 Abfallbehälter sollen baulich integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind zu begrünen.

4.6 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

4.7 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Garagen / Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden.

5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.

5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
 - wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrassen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Damit sie ausreichend eingegrünt werden können, ist zu den öffentlichen Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,25 m betragen.

6.0 Einfriedungen

6.1 Straßenseitig sind Zaunfelder oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Außerdem ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten. Einfriedungen in Form von Mauern und Steingablonenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

6.2 Zäune zwischen den privaten Grundstücken dürfen 2,0 m nicht überschreiten

7.0 Grünordnung

7.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großtaiden zu bepflanzen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

7.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten zu ersetzen.

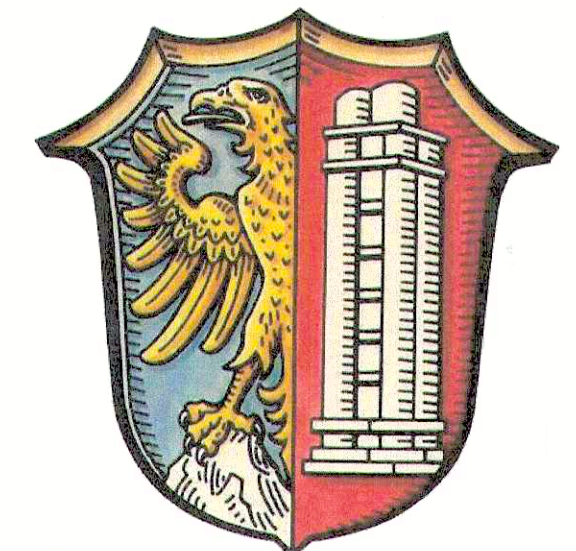
7.3 Die Grünfläche an der Südgrenze des Baugebietes ist als lockerer Strauchgürtel zu gestalten. Dabei sind nur standortheimische Pflanzen zulässig, z.B.

- cornus sanguineum	Hartriegel
- cornus mas	Kornelkirsche
- crataegus monogyna	Weißdorn
- ligustrum vulgare	Liguster
- lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- prunus spinosa	Schlehe
- rosa canina	Heckenrose
- rosa multiflora	vielblütige Rose
- sambucus nigra	schwarzer Holunder

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thujen, Zedern, Koniferen und Scheinzypressen.

3. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Wittelsbacherstraße“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 22.08.2013
 geändert: 27.02.2014
 geändert: 05.05.2014

Planfertiger:
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING