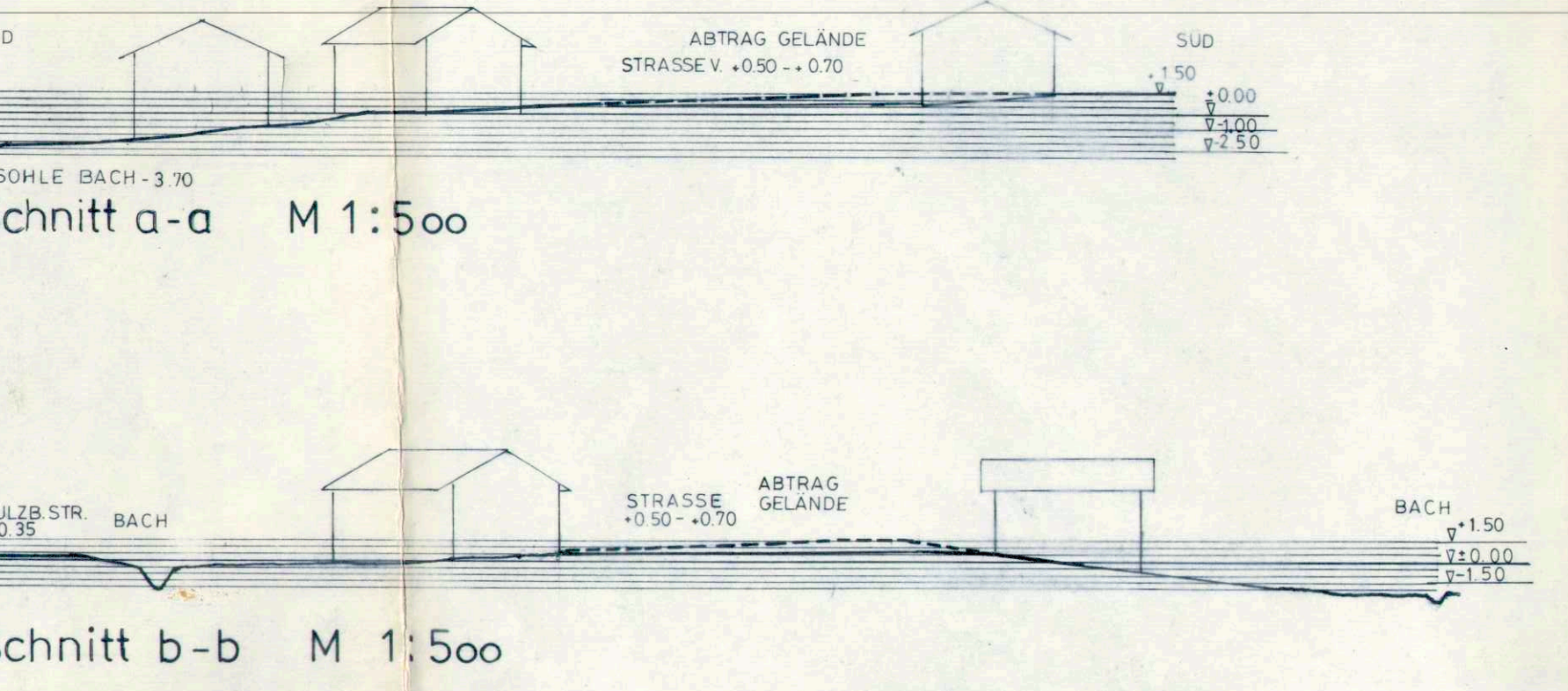




I. PLANZEICHEN

Ia FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES HAUPTLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- Gg --- FLÄCHE FÜR GARAGEN
- FIRSTRICHTUNG
- II --- ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- I + D --- EIN VOLLGESCHOSS UND AUSBAU DES DACHGESCHOSSES MÖGLICH
- GARAGENEINFART
- SICHTDREIECK
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- ZU ERHALTENDE BEPFLANZUNG
- FLÄCHE FÜR ÜBERFLURHÜDRANT 1,50 x 1,50 m
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- A --- BEZEICHNUNG DER GEBÄUDE
- ① --- TRAFOSTATION

Ib HINWEISE

- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBÄUDE
- FLURNUMMER
- HÖHENLINIE MIT HÖHENKOTE
- MASSANGABE STRASSENBREITE
- VORSCHLAG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

II. Textliche Festsetzungen

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 9 BBauG und § 4 BauNVO festgesetzt, mit offener Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 und BauNVO.

2) DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

darf höchstens betragen: Grundflächenzahl 0,3 Geschöflächenzahl 0,6

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. Kommargaragen sind in ihrer gesamten Tiefe an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Fertigaragen aus Weiblich oder Wellblech sind nicht zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizulassen. Die Traufhöhe von Garagen, die unter dem abgeschleppten Hauptdach angeordnet sind, darf max. 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 Holzzäune 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. freizulassen, welche die Oberkante der Straße um mehr als 1,00 m überragen.

6) DÄCHER

Säetliche Wohngebäude und Garagen mit dem Eintrag der Firstrichtung sind mit einem Satteldach auszuführen. Garagen ohne Eintrag Firstrichtung können unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebüdes angeordnet werden, oder sind

Die Dachneigung beträgt 18 - 24 Grad. Die Dacheindeckung hat in ziegelroter Farbe aus Ton, Beton oder ähnlichem Material zu erfolgen. Sonnenkollektoren sind auf Dächern nur zulässig, wenn sie die Dachflächenneigung nicht verunstalten. Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.

7) GÄRTEN

Alle Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Zur Bepflanzung werden empfohlen:

- a) Alle Arten von Obstbäumen
- b) Laubbäume wie Hainbuche, Feldahorn, Weißdorn, Zitterpappel, Traubenkirsche und Schlehdorn, sowie Nadelbäume
- c) Einheimische Nadelbäume wie Tanne, Fichte, Kiefer
- d) Ziergehölze wie Ligustrum Vulgare, Prunus Spinosa, Sorbus Aucuparia, Carpinus Betulus, Cornus Mas, Lonicera Xylotum, Euonymus Europaeus, Acer Campestre, Viburnum Lantana, Cornus Sanguinea, Corylus Avellana, Rosa Canina.
- e) Unterpflanzungen wie alle Arten von Cotoneaster, Kirschlorbeer, Hornkraut, Feuerdorn, Heide, Krückerich, Strauchrosen, Latschen.

8) KNIESTÜCKE

(Drempel) sind über dem II. Vollgeschoß unzulässig. Die Fußpfetten über dem II. Vollgeschoß sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig. Bei I + D sind über dem I. Vollgeschoß Kniestöcke bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

9) DACHGERÄDE

sind auszubilden: Bei Hauptgebüden mind. 80 cm, bei Nebengebüden mind. 40 cm.

10) ENTWASSERUNGSORANEN

Zum Zwecke der Gewässerunterhaltung ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Streifen von 3,00 m Breite, gemessen von der Grundstücksgrenze des Grabengrundstückes, von jeglicher Bebauung freizulassen. Die Einfriedung in diesem Bereich ist demontierbar auszuführen.

11) HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlagen der Gebäude werden jeweils vor Baubeginn vom Kreisbauamt im Einvernehmen mit der Gemeinde Raubling festgesetzt:

Es werden folgende Höhen für die OK fertiger Fußboden des Erdgeschoßes festgesetzt:

Gebäude A + 0,50	F - 0,70
B + 1,00	G + 0,30
C + 1,00	H + 0,00
D + 0,70	
E + 0,70	

Die festgesetzten Höhenpunkte beziehen sich auf die, im Plan eingezeichnete Höhe 0,00 im Bereich Einfahrt Sulzbergstraße.

Bei den Gebäuden A, B, C, kann das Erdgeschoß in südlichem Gebäudereich der festgesetzten Höhenpunkt bis zu 30 cm überschreiten.

Abweichungen von den festgesetzten Höhenlagen können bei begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

12) GEBÄUDEREGULIERUNG

Gebäudeabgrenzungen werden durchgeführt, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen abgerechnet werden.

13) NIEDERSCHLAGSWASSER

Unversichertes Niederschlagswasser ist, wenn möglich auf dem Grund zu versickern.

14) E - VERSORGUNG

Die zur Versorgung notwendigen Verteilerschränke sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen und in die Grundstückseinfriedung zu integrieren. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist zur Duldung verpflichtet.

15) SCHALLSCHUTZ

Bei den Bauparzellen A, B, C und D sollen bei Aufenthaltsräume die Fenster an der Südseite in Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszuführen werden.

16) GEBÄUDEHÖHEN

Die Gebäudehöhe darf hangabwärts nur max. II betragen (versetzte Geschoße).

17) GRÄBEN

Entlang der offenen Graben- und Bachläufe dürfen keine Aufschüttungen oder Stützmauern errichtet werden.

III. Hinweise

1. Die neu ausgewiesenen Baufächen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf betriebsbedingte Immissionen wird hingewiesen.

2. In den Sommermonaten ist mit Lärmbelästigungen durch den Badebetrieb im angrenzenden Schwimmbad zu rechnen.

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund des Baugesetzbuches -BauGB - i. d. F. d. Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Bundesbaugesetzes -BBauG - i. d. F. d. Bek. vom 19.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 23.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. d. Bek. vom 02.07.1982 / BayRS 2132-1-1) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

Verfahrensvermerk:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.1987 bis 18.09.1987 in Raubling - Rathaus öffentlich ausliegt.

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.10.1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

c) Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.04.1988 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 11.04.1988 mitgeteilt, daß der angezeigte Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB vorliegen würden.

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.04.1988 gemäß § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund des Baugesetzbuches -BauGB - i. d. F. d. Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Bundesbaugesetzes -BBauG - i. d. F. d. Bek. vom 19.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 23.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. d. Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i. d. F. d. Bek. vom 02.07.1982 / BayRS 2132-1-1) und der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

Raubling, den 3. DEZ 1987

Bayer 1. Bürgermeister

Raubling, den 1. DEZ 1987

Bayer 1. Bürgermeister

Rosenheim, den 11.04.88

Städter RA

Raubling, den 17. APR 1988

Bayer 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GROSSHOLZHAUSEN- AM POSCHERT

DER GEMEINDE RAUBLING IM LAND-
KREIS ROSENHEIM

RAUBLING, DEN 16. MÄRZ 1987
ENTWURF: GEMEINDE RAUBLING

1. ÄNDERUNG 29.07.87
2. ÄNDERUNG 22.10.87

JOSEF LEDERER DIPL.-ING. (FH)