



**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 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. Aufgrund der Ergebnisse der Auslegung wurde eine grundlegende Überarbeitung des ursprünglichen Planentwurfes vorgenommen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Wohneinheiten sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entfallen. Stattdessen wird eine Grundflächenzahl für die Hauptgebäude sowie eine Grundflächenzahl einschließlich der Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der bereits vorhandenen Bebauung werden für die Grundstücke FlNr. 692 und 711 Gemarkung Pfaundorf abweichenden Regelungen mit einer höheren Grundflächenzahl getroffen. Die Höhenentwicklung wird neu über eine max. Gebäudehöhe über Normalnull sowie eine max. zulässige Wandhöhe neu geregelt.

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**

**MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

**LN** nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung**

maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhen-Null in DHHN 2016; die Oberkante der Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches

maximal zulässige Wandhöhe in Metern vom Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite

**3. Baugrenzen**

- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport)
- Ga** Garage
- Ca** Carport
- NG** Nebengebäude

**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 des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- vorgeschriebene Firstrichtung
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Grundflächenzahlen
- Trafostation

**Hinweise:**

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreV) 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.

Die Oberkante des Rohfußbodens von neuen Gebäuden sollte 25 cm über Geländeoberkante eingeplant werden.

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden ist auf die Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu achten.

Öffnungen in Gebäuden sind bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungsanlagen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.

**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

- Grundflächenzahl
- max. zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalnull
- max. zulässige Wandhöhe in Metern

2.2 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt.

2.3 Einschließlich der im § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) darf eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

2.4 Für die Flächen 1/2 wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Einschließlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf eine Grundflächenzahl von 0,5 nicht 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 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.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der dafür vorgesehen 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 Alle Gebäude (auch Doppelhäuser) sind hinsichtlich Dachform, Dachfarbe und Fassaden 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.

5.1 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspitt
- Schotterrassen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

**6.0 Wasserwirtschaft**

6.1 Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen / Aufkantungungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

6.2 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 Bezugserfertigung der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.07.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ beschlossen. Der Änderungsbeschuß 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.05.2019 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ als Satzung beschlossen.

Raubling, 07.06.2019

Kalsperger  
1. Bürgermeister



5. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.2019 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, 17.06.2019

Kalsperger  
1. Bürgermeister



Original

**GEMEINDE RAUBLING**  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



**BEBAUUNGSPLAN**  
**Grünthal**  
**- 6. Änderung -**

M 1 : 1000

**Fertigungsdaten:**

Entwurf: 19.07.2018  
geändert: 15.02.2019

**Planfertiger:**

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING