

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB) - des Art. 91 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  
locker bebaut und durchgrünt
- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
locker bebaut und durchgrünt

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 120** max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- Ga** Garagen **CP** Carport
- WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- WH** max. zulässige Wandhöhe
- I + D** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- II** zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

### 3. Baugrenzen

- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- private Zufahrt
- Sichtdreieck von Bebauung und Bepflanzung höher 1 m freizuhalten

### 5. Grünflächen

- Ortsrandbereiche mit besonderen Anforderungen an die Grünordnung
- Landschaftsbestandteil von jeder Bebauung und gärtnerischer Nutzung freizuhalten
- Biotop 45.02 laut bayer. Biotopkartierung

### 6. Grünordnung

- Pflanzgebot  
einheimische Sträucher

- Pflanzgebot  
Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., 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

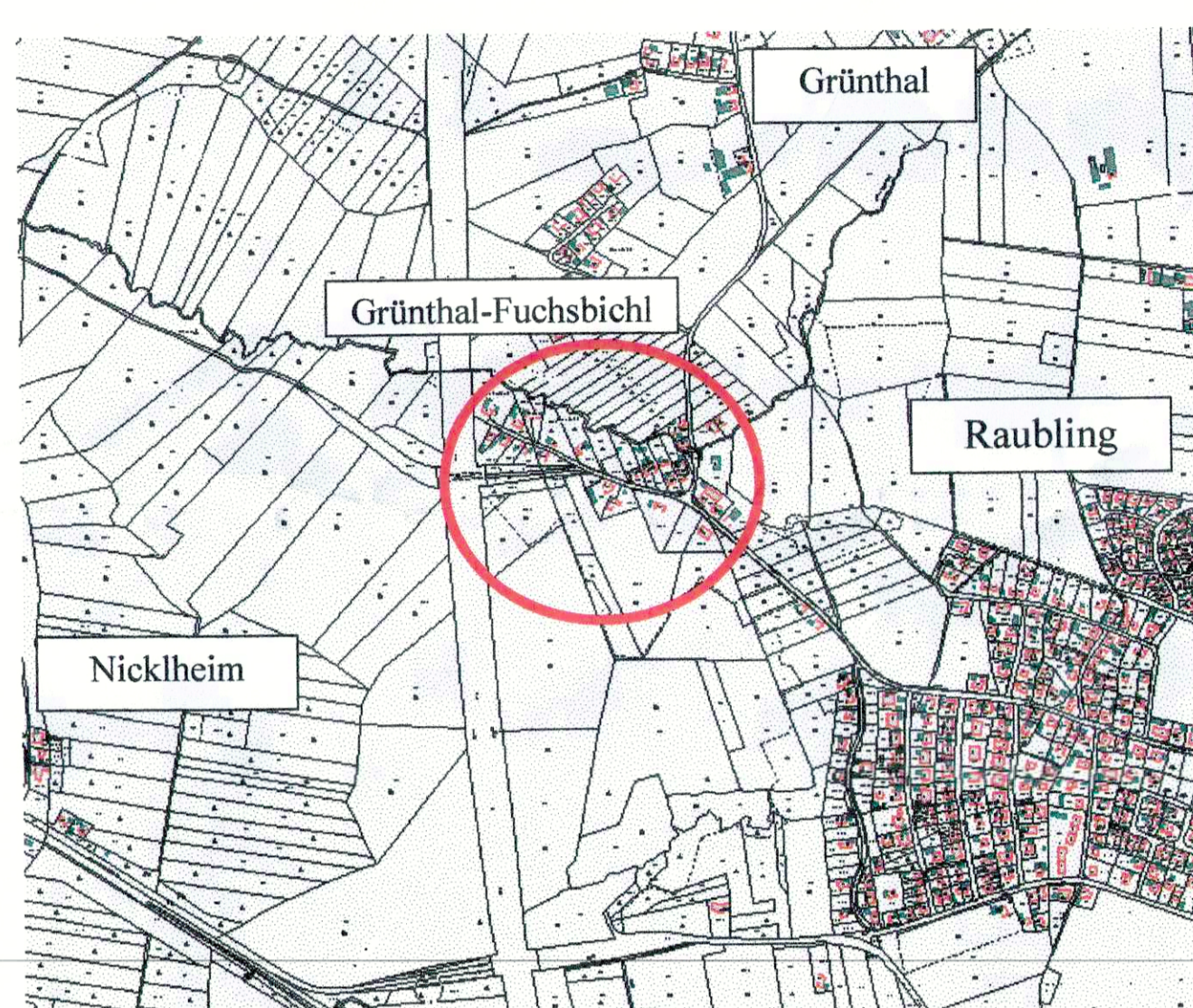
## 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung
- Firststrichung
- First abgeschleppt
- Trafostation
- Garagenzufahrt
- Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStzG
- Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStzG

### Hinweise:

- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- bestehende Lärmschutzwand
- 60/2 Flurnummer, z.B. 60/2
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

### Übersichtslageplan ohne Maßstab



## Textliche Hinweise

### 1.0 Grundlagen der Planung

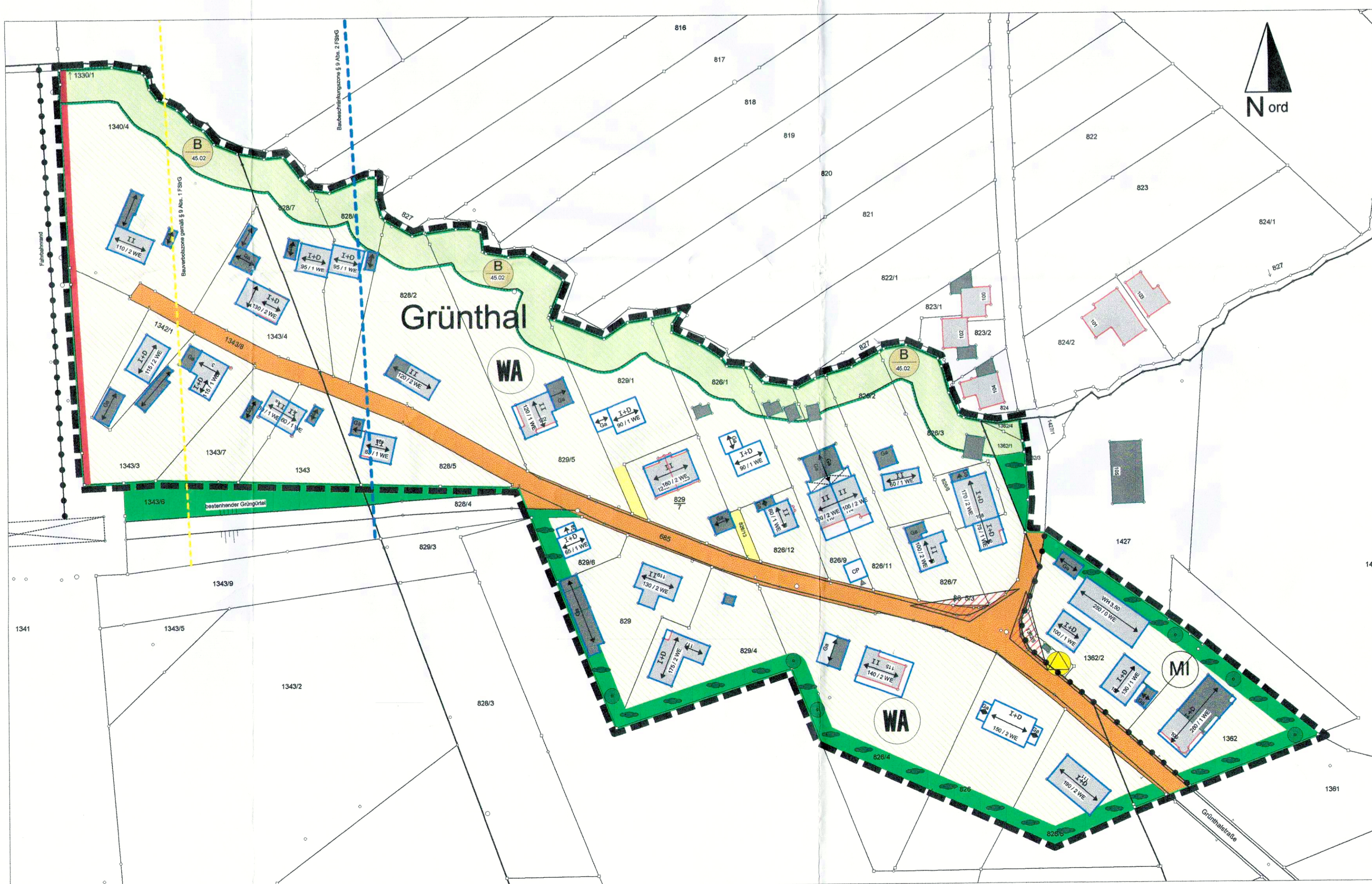
1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenaugigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

### 2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.



## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend davon wird für den abgegrenzten Bereich im Osten ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal bebaubare Grundfläche
  - der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - der maximalen Kniestockhöhe
- 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 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Der natürliche Geländeverlauf darf dabei nicht verändert werden.
- 3.4 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.
- 4.0 Gestaltung
- 4.1 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauen 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 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 4.5 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 der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) können Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, mit einem Grenzabstand von 0,50 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalkspilitt
  - Schotterrassen
  - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rassenfugen

### 6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

- 6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.
- 6.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,4 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 4).

### 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 Hecker 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 Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

### 9.0 Immissionsschutz

- 9.1 Durch passiven Schallschutz an den Wohn- und Schlafräumen ist sicherzustellen, daß ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen und 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird.

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes und Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortsteiles Raubling. Das Gebiet bildet einen in sich geschlossenen Bereich, der im Norden an den Unteren Tännelbach grenzt. Westlich grenzt das Gebiet an die BAB 93, von der die Bebauung durch eine bestehende Lärmschutzwand abgegrenzt wird. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der vorhandene Gebäudebestand setzt sich aus Wohngebäuden mit den dazu gehörigen Nebengebäuden zusammen. Im nördöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine kleine Mischgebietsbebauung vorhanden.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen  
Der Auffüllungstrend der Ortsteilbewohner und Grundstückseigentümer, aber insbesondere die Sicherung der Charakteristik und Eigenart der Ortslage verlangen nach einer strukturellen Regelung. Darum wurde der Bereich bereits im Flächennutzungsplan als locker bebauter Wohnbaufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Grundlage bzw. Steuerelement für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des betroffenen Bereiches. Damit kann im eingeschränkten Maße dem Auffüllungstrend Rechnung getragen werden. Zugleich wird jedoch eine klare Grenzziehung für den bebauten bzw. bebaubaren Bereich geschaffen. Als neue Bauflächen wurden im wesentlichen nur bereits bestehende Baurechte (Baugenehmigung bzw. Vorbescheid) aufgenommen.

### 3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, die technische Infrastruktur ist ausgebaut. Sämtliche Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz angebunden; ebenso ist der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation der Gemeinde gesichert.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrassen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden.

## 5. Grünordnung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke, die lediglich in ihrem derzeitigen Bestand erfaßt werden. Bei den wenigen Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt werden, handelt es sich um Wiesenflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, für die größtenteils bereits ein Baurecht besteht. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Um dabei den Grundgedanken einer locker durchgrünten Baufläche zu gewährleisten, wird festgelegt, daß mindestens 40% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln im übrigen nur die Vermeidung von nicht erwünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete. Im übrigen macht es keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden, weil:

- das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut und wird nur in seinem Ist-Zustand erfaßt
- bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Wiesenflächen im Siedlungsbereich mit meist bestehenden Baurecht. Der Eingriff kann bei diesem Grundstück durch die Festsetzung, daß mindestens 40% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen, ausgeglichen werden, zumal diese Grünflächen zu 1/3 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Damit erfolgt eine deutliche Aufwertung dieser Bereiche gegenüber dem Ist-Zustand.
- Die Erweiterungsflächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung und hier kann die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, wobei alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können.

Damit sind keine Ausgleichsflächen außerhalb der Baugrundstücke notwendig.

Der Uferbereich des Unteren Tännelbaches ist in der Bayerischen Biotopkartierung als Biotop 45.02 aufgenommen. Der Biotopbereich wurde deshalb erfaßt und festgelegt, daß innerhalb dieses Bereiches eine Bebauung und gärtnerischen Nutzung nicht zulässig ist. Bestehende Bauten im Biotopbereich können daher bei Abbruch nicht mehr ersetzt werden.

## Verfahrensvermerke:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2003 bis 22.08.2003 im Rathaus Raubling ausgestellt.
- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 25.09.2003

Neiderhell  
1. Bürgermeister



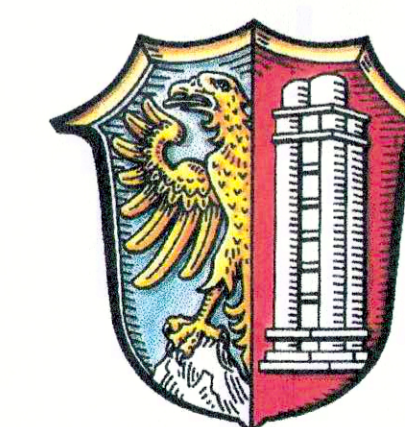
Raubling, 06.10.2003

Neiderhell  
1. Bürgermeister



Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Grünthal / Fuchsbichl“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 13.03.2003

geändert: 25.09.2003

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING