



NORD

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.0 **GELTUNGSBEREICH**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.2 Öffentliche Verkehrsfläche
Fahrbahn Bestand
 - 2.3 Ein- bzw. Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche
- 3.0 **BAUGRENZEN, BAUWEISE** - Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 **I** z.B. Anzahl der Vollgeschosse zulässig
 - 3.3 **0** Dachgeschosß, mit Festsetzung der Höhenentwicklung nach 3,6
 - 3.4 Vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer
 - 3.5 **120** z.B. Max. zulässige Grundfläche je Grundstück in m² innerhalb der Baugrenzen
 - 3.6 **KN 100** z.B. Kniestockhöhe (Definition siehe B - Festsetzungen durch Text, Abs. 2.2)
- 4.0 **GRÜNORDNUNG**
 - 4.1 Straßenraumprägende private Grün- und Freiflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen.
Wiese oder Bepflanzung mit unter Abs. B-4.1 genannten Bäume und Sträuchern.
Alle übrigen Baum-, Strauch- oder Bodendeckerarten sind unzulässig, ausgenommen Obstbäume.
 - 4.2 Öffentliche Grünfläche
 - 4.3 Neuanpflanzungen - Pflanzgebot
Bäume und Sträucher bodenständiger Art
Pflanzvorschlag - Standort variabel
Der im Plan dargestellte Pflanzort ist nur eine Empfehlung
- 5.0 **GARAGEN UND STELLPLATZE**
 - 5.1 Fläche für Garagen
 - 5.2 Für Garagen und deren Nebenräume ist zur Beibehaltung des Dachoberstandes (Land-schaftstypischer Hausformen und Ableitung des Regenwassers eine verringerte Abstandsfläche als nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgeschrieben, von 0,50m zulässig, gemäß Art. 91 Abs. 1, Nr. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- 6.0 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 6.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - 6.2 Fassadenbegrenzung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchdorf - Süd II" wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - 1.2 **Untergeordnete Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Auf den Grundstücksflächen, die dem Straßenraum zugewandt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 5 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
Die zum Anschluss von Neubauten erforderlichen Kabelverteilerschränke sind hinter der strassenraumbegrenzenden Grundstücksgrenze in Einfriedungen zu integrieren.
- 2.0 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt - durch die Angabe der max. zulässigen Vollgeschosse, der max. überbaubaren Grundfläche in Abhängigkeit der Baugrenzen, der max. zulässigen Kniestockhöhe bei Dachgeschossen.
 - 2.2 Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Roh-Fußboden im Dachgeschosß bis Oberkante Fußplatte an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand.
 - 2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer, etc.) sind bis max. 1,50 m Tiefe, gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
 - 2.4 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
 - 2.5 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.0 **GARAGEN UND STELLPLATZE**
 - 3.1 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Bekanntgabe des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978.
 - 3.2 Pro stellplatzpflichtiger Einheit (Wohnung, Büro, Praxis, etc.), wird mindestens eine Garage gefordert.
In Erweiterung der Festsetzung nach 3.1 werden je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze für Besucher gefordert.
 - 3.3 Die Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.0 **GRÜNORDNUNG**
 - 4.1 Zur harmonischen Anbindung des bebauten Ortsrandes an die freie Landschaft werden Obstbaumpflanzungen und Fassadenbegrenzung von Nebengebäuden vorgeschlagen.
Bevorzugte Arten für Neuanpflanzungen:
Lilja cordata Linde
acer platanoides Spitzahorn
juglans regia Nußbaum
quercus pedunculata Eiche
fraxinus excelsior Esche
fagus sylvatica Buche
carpinus betulus Hainbuche
acer campestre Feldahorn
sorbus aucuparia Eberesche
prunus panus Traubenkirsche
alle heimischen Obstsorten
alle heimische Blüten- und Decksträucher
 - 4.2 Nicht zulässig ist die Anpflanzung von blauadelligen und rotlaubigen Bäumen und Sträuchern und exotischen Gehölzen.

C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- gemäß Art. 91 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch
- 1.0 **Allgemeine Gestaltungsanforderungen an den Baukörper**
Neubauten sollen sich an der für die Region typischen Hausform und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen orientieren.
Die Traufseite muß betont länger sein als die Giebelseite.
Das Maßverhältnis Giebel / Traufseite von 1 / 1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen) müssen für sich erlebbar sein, sogenannte Schleppdächer sind nicht zulässig.
 - 2.0 **Höhenlage von Gebäuden**
Zwischen Oberkante Fußboden des EG und der natürlichen oder in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Straßenoberkante ist max. 1 Vorlegstufe zulässig.
Anschüttungen bzw. Abgrabungen sind zu vermeiden (Bild 1 + 2), gegebenenfalls sind die Wohnebenen zu versetzen (Bild 3)
Beispiele:
 - 3.0 **Das Dach**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gleichschenklige Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend vorgeschrieben. Die Dachneigung bei Neubauten wird orientiert am Bestand auf 22° - 26° festgelegt.
Für korrespondierende Hauptgebäude und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachflächenfenster Einzelgröße max. 1,20 m² sind zulässig. Die Anzahl ist auf max. 2 Fenster je Dachseite und höhengleich beschränkt.
Die Dacheindeckung muß sich am Bestand orientieren. Verwendet werden dürfen rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.
 - 4.0 **Die Fassade**
Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben bis leicht getönt. Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig.
Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und gegebenenfalls Teilung innerhalb der Einzelfensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
 - 5.0 **Der Dorfboden**
Garagenvorplätze, Stellplätze, Höfe und Einfahrten müssen offen und wasserdurchlässig bleiben.
Bitumen-, Teer- und Asphaltbeläge sind nicht zulässig.
Empfehlung: wassergebundene Decken und Kalkspachtel
Schotterrasen
Natursteinpflaster mit Rasengitter
Rasengitter
 - 6.0 **Einfriedigungen**
zulässig sind: freiwachsende einheimische Blüten- und Decksträucher
Zäune bis 1,00 m Höhe aus Holz nach folgenden Konstruktionsarten:
 - nicht zulässig sind:
Zäune aus gekreuzten Latten
gemauerte oder betonierte Pfeiler und Sockel
geschnittene Hecken

D. HINWEISE

- 1.0 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0 Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 4.0 **100** z.B. Flurnummer
- 5.0 Vorgeschlagene Bebauung
- 6.0 Bestehende Trafostation
- 7.0 Überflurhydrant DN 100 geplant
- 8.0 Abwasserkanal geplant
- 9.0 Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt.
Stand: 28. Oktober 1987

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom 22.09.1988 bis 23.09.1988 in Raubling-Rathaus öffentlich ausgestellt.
Raubling, den 17.03.1989
 (1. Bürgermeister) Bayer
2. Der Gemeinderat Raubling hat mit Beschluß vom 07.02.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Raubling, den 17.03.1989
 (1. Bürgermeister) Bayer
3. Das Landratsamt Rosenheim hat die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.02.89 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB bekanntgegeben.
Rosenheim, den 28.02.89 Landratsamt Rosenheim
Stadler, RA
4. Der gemäß § 12 Abs. 1 genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Raubling öffentlich zu jedermanns Einsicht ab 17.03.1989 gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus.
Die Erteilung der Genehmigung und die Auslegung sind am 17.03.1989 ortsüblich durch Gemeindeanzeiger bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.
Raubling, den 17.03.1989
 (1. Bürgermeister) Bayer

Original

GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHDORF-SÜD II"
M 1:1000

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Artikel 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	November 1987
Entwurf	Januar 1988
Ergänzung	Juli 1988
Änderung	September 1988

Planung:
Werner Schmidt
Benno Leichter
Architekten Dipl. Ing. FH

Joh. M. Müller

Wendelsteinstrasse 25
8204 Brannenburg
Tel. 06034/ 3290