



1. PLANZEICHEN

A. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- FLACHE FÜR GARAGEN
- FIRSTRICHTUNG
- II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- I, U EIN VOLLGESCHOSS UND AUSBAU DES UNTERGESCHOSSES MÖGLICH (HANGHAUS)
- ▲ SICHTDREIECK
- GARAGENEINFAHRT
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- FLACHE FÜR ÜBERFLURHYDRANT 150 x 150 cm
- FLACHE FÜR TRAFOSTATION
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ○ ○ BEPFLANZUNG

B. HINWEISE

- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- BOSCHUNG
- 85 FLURNUMMER
- BREITE DER STRASSE
- VORSCHLAG ZUR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

NORD
MST 1:1000

2) 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 23 BauNVO.

3) DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

4) 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. Kommungaragen sind in ihrer gesamten Tiefe an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Fertiggaragen aus Wellblech oder Wellasbest sind nicht zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten. Bei erdgeschossigen Wohngebäuden ist die Garage möglichst unter dem Hauptdach anzuordnen.

5) NEBENGEBAUDE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6) 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.

7) SICHTDREIECKE

Die an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Lagerung ect. freizuhalten, welche die Oberkante der Straße um mehr als 1,00 m überragen.

8) DÄCHER

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

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 Dachflächenansicht nicht verunstalten.

9) 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 Schlehndorn, sowie ähnliches
- c) Einheimische Nadelbäume wie Tanne, Fichte, Kiefer
- d) Ziergehölze wie Ligustrum Vulgare, Prunus Spinosa, Sorbus Aucuparia, Carpinus Betulus, Cornus Mas, Lonicera Xylosteum, Euonymus Europaeus, Acer Campestre, Viburnum Lantana, Cornus Sanguinea, Corylus Avellana, Rosa Canina.
- e) Unterpflanzungen wie, alle Arten von Cotoneaster, Kirschlorbeer, Hornkraut, Feuerdorn, Heide, Kröterich, Strauchrosen, Latschen.

10) WINDSCHUTZ

Das Baugebiet liegt im Bereich starker südlicher Luftströmungen. Es wird empfohlen, dies bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Als natürlicher Windschutz ist am südlichem Rand des Baugebietes ein Baum und Strauchgürtel zu pflanzen. Die Ausführung hat im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde mit einheimischen Pflanzen zu erfolgen. Mit der Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes zu beginnen. Sie ist fachgerecht auszuführen. Pflege und Ersatz für Ausfälle sind sicherzustellen.

11) WOHNWEGE

Die privaten Verkehrsflächen -Wohnwege- sind Eigentümerwege im Sinne des Art. 53 c BayStWG mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Herstellung, Unterhaltung und Haftung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

12) KNIESTÜCKE

(Drempel) sind über dem II. Vollgeschoß unzulässig. Die Fußpfetten über dem II. Vollgeschoß sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.

13) DACHÜBERSTÄNDE

sind auszubilden: Bei Hauptgebäuden mind. 80 cm, bei Nebengebäuden mind. 40 cm.

14) ASCHENBÜCHLGRABEN

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

15) 'HÖHENLAGE' DER GEBÄUDE

Als Höhenlage wird festgesetzt: DIE OBERKANTE DER KELLERROHDECKE DARF MAX. 30 CM ÜBER OBERKANTE STRASSE LIEGEN.

BEGRÜNDUNG:

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Raubling, Ortsteil Reischenhart, neu ausgewiesene Wohnbaufläche städtebaulich geordnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von ca. 2 ha, liegt südöstlich des Ortskernes Reischenhart und grenzt westlich an das Wohngebiet Langweid an, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die Gemeinde Raubling beabsichtigt etwa die Hälfte des Gebietes der einheimischen Bevölkerung im Rahmen des Programmes "Bauland für Einheimische" preisgünstig zur Verfügung zu stellen. Die Erschließungsmöglichkeit ist gegeben. Eine spätere direkte Anbindung an den Ortskern ist möglich.

Anzahl der Wohnungen:
In Ein- und Zweifamilienhäusern ca. 24 WE
Der Gemeinde Raubling entstehen durch die Erweiterung der Erschließungsanlage voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

A ERSCHLIEßUNGSANLAGEN

1. Grunderwerb (f.d. Verkehrsflächen)	ca. 3200 m² à DM 40,--	=	128.000,-- DM
2. Ausbau der Verkehrsflächen	ca. 3200 m² à DM 120,--	=	384.000,-- DM
3. Straßenentwässerung	420 lfm à DM 250,--	=	105.000,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	420 lfm à DM 120,--	=	50.400,-- DM
Erschließungskosten insgesamt			667.400,-- DM

Nach Abzug der zu erwartenden Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % der Gesamtkosten treffen auf die Gemeinde ca. 67.000,-- DM.

B ERWEITERUNG DER WASSERVERSORGUNG

420 lfm à DM 100,--	=	42.000,-- DM
---------------------	---	--------------

Diese Kosten werden voraussichtlich durch die zu erwartenden Rohrnetz-kostenbeiträge gedeckt.

C ERWEITERUNG DER KANALISATION

420 lfm à DM 300,--	=	126.000,-- DM
---------------------	---	---------------

Nach Abzug der zu erwartenden Herstellungsbeiträge in Höhe von 110.000 DM entfallen auf die Gemeinde Raubling ca. 16.000 DM.

BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet Reischenhart-Langweid II der Gemeinde Raubling

Die Gemeinde Raubling i.O.B. erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 18.08.1976 (BGBl. I.S. 2256), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 31.05.1978 (GVBl. 1978, S. 353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- vom 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763), § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. 1961, S. 161), Art. 107 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513) und der VO vom 19.01.1965, (BGBl. I.S. 21) in der jeweils geltenden Fassung dieses Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 08.10.82... bis 10.11.82... in Raubling... Rathhaus... öffentlich ausgestellt.

Bayer 1. Bürgermeister 1/11/82

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14. Dezember 1982... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bayer 1. Bürgermeister 20.12.1982

c) Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 07.04.1983... Nr. 18-164-1804/83 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. 1978, S. 432) genehmigt.

Bayer 1. Bürgermeister 2. MAI 1983

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.04.1983... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Bayer 1. Bürgermeister 28.04.1983

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN
REISCHENHART NR 1
LANGWEID NR II

DER GEMEINDE RAUBLING IM LANDKREIS ROSENHEIM

RAUBLING DEN 01.03.1982
ENTWURFVERFASSER:
GEMEINDE RAUBLING

JOSEF LEDERER ING. GRAD. ARCH.

I ANDERUNG AM 26.05.82
II ANDERUNG AM 12.07.82