

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2011 bis 20.01.2012 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.01.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 03.02.2012

*[Signature]*  
Kalsperger  
1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 10.02.2012 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 im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 13.02.2012

*[Signature]*  
Kalsperger  
1. Bürgermeister

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**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
  - Abgrenzung der Nutzungsarten
- Maß der baulichen Nutzung
  - II + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,75 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
  - II zulässig zwei Vollgeschosse ohne Kniestock
  - I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
  - WH max. zulässige Wandhöhe in Meter
  - HP Höhenpunkt als Bezugspunkt für Wandhöhe
  - Abgrenzung der Bereiche für Höhenpunkte
  - WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Bauweise
  - Baugrenzen
- Verkehrsfächen
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Eigentümerweg
  - Sichtdreiecke
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - private Grünfläche
  - Verbot der Ein- und Ausfahrt
  - Ga Garage
  - CP Carport

**II. Festsetzungen durch Text**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
1.1. Der südöstliche Teilbereich am Eichen- und Eschenweg wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nordwestliche Teilbereich entlang der Rosenheimer Straße (B 15) / Erlenweg wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planarstellung

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
- der maximal zulässigen Grundflächenzahl  
- der maximal zulässigen Vollgeschosse  
- der maximal zulässigen Kniestockhöhe  
- der max. zulässigen Wandhöhe (gemessen von den festgesetzten Höhenpunkten bis zur UK Dacheindeckung an der traufseitigen Außenwand)

- HP 1 RW 4509095.209, HW 5296155.525
- HP 2 RW 4509099.550, HW 5296135.401
- HP 3 RW 4509109.270, HW 5296116.511
- HP 4 RW 4509105.341, HW 5296078.987
- HP 5 RW 4509106.139, HW 5296056.060
- HP 6 RW 4509108.053, HW 5296034.069

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,25 festgesetzt.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) im WA bis zu 50 %, im MI bis zu 60 % überschritten werden.
- Soweit nicht für einzelne Grundstücke gesonderte Festsetzungen getroffen wurden, ist im WA pro Wohneinheit eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m² erforderlich; im MI gilt eine Mindestgröße von 400 m².
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer Wandhöhe von max. 2,75 m dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

- 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Soweit keine max. zulässige Wandhöhe festgesetzt ist, darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß 0,35 m über natürlichen bzw. festgesetzten Gelände nicht übersteigen.
  - Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) im geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

- 4.0 Gestaltung**
- Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 28° oder Mansarddächern zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 5.0 Garagen und Stellplätze**
- Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
  - Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
  - Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
    - wassergebundene Decken mit Kalksplit
    - Schotterrassen
    - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge
  - Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

**6.0 Grundwasserneubildung**  
6.1. 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 (vgl. Erläuterung in der Begründung Ziffer 4). Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AIMBI, Nr. 1/2009 S. 4) in das Grundwasser einzuleiten.

**7.0 Grünordnung**  
7.1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.  
7.2. Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig.

**8.0 Schallschutz**  
8.1. Entlang der Rosenheimer Straße (B 15) sind Aufenthaltsräume, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer straßenabgewandt auszurichten. Alle nach Westen orientierten Fenster sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen.

**9.0 Verkehr**  
9.1. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovien dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.  
9.2.1. In Verlängerung der geplanten Gemeindestraße zur B 15 ist auf dem Grundstück FINr. 132 Gemarkung Pfaundorf ein Fahrrecht zugunsten der Gemeinde für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge einzutragen.

**Begründung**

**1. Lage des Plangebietes und Bestand**  
Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Pfaundorf und umfaßt eine Fläche von rund 20.000 m². Der Geltungsbereich wird im Westen von der Rosenheimer Straße (B15), im Norden vom Erlenweg, im Nordosten von bestehender Wohnbebauung, im Südosten von einer landwirtschaftlichen Fläche und im Süden vom Eschenweg begrenzt. Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. Nur im östlichen Bereich ist noch eine größere Baulücke vorhanden. Im südwestlichen Bereich wird eine größere Fläche als gewerbliche Freifläche genutzt.

**2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen**  
Die Grundstücke entlang der B 15 sowie im nördlichen Bereich am Erlenweg sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Das Gebiet im Bereich des Eichenweges ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für den Mischgebietenbereich bestehen Nachverdichtungstendenzen, die durch den Bebauungsplan städtebaulich geregelt werden sollen. Insbesondere soll eine zu starke Nachverdichtung vermieden werden. Außerdem bedarf es aufgrund der Hanglage verbindlicher Regelungen zur Höhenentwicklung. Außerdem ist notwendig, die zulässige Bebauung für die große Baulücke auf FINr. 138/11 Gemarkung Pfaundorf zu regeln. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grünstattung zu erreichen. Dabei macht es jedoch keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regelungen die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken. Nachdem der Bebauungsplan für die Innenentwicklung des Ortsteiles Pfaundorf erforderlich ist und u.a. eine mögliche Nachverdichtung regelt, wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

**3. Erschließung**  
Die straßenmäßige Erschließung erfolgt im wesentlichen über das bestehende Straßennetz. Die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück FINr. 138/11 Gemarkung Pfaundorf wird über einen Eigentümerweg erschlossen. Ebenfalls über einen Eigentümerweg erfolgt die Erschließung einer zusätzlichen Bebauung für den südlichen Bereich des Grundstückes FINr. 131 Gemarkung Raubling in Richtung Eschenweg. Eine unmittelbare Anbindung dieser Flächen an die B 15 ist nicht möglich. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das gemeindliche Wasserwerk bzw. die zentrale Kanalisation der Gemeinde. Allerdings ist für die Erschließung des südlichen Bereiches des Grundstückes der Abschluß von Erschließungsverträgen erforderlich.

**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:

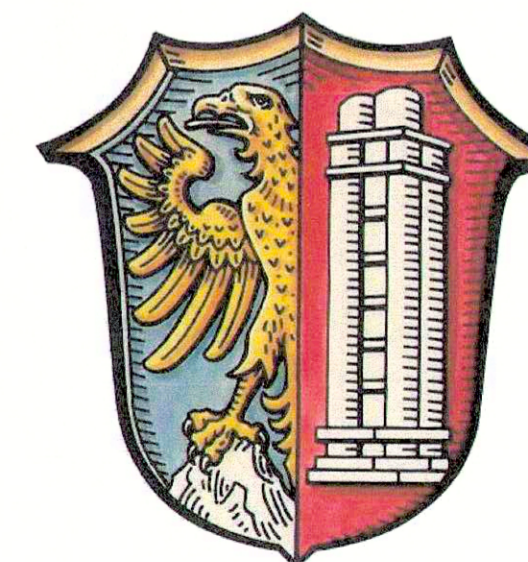
Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenspflaster u. Schotterrassen	0,4
Gärten	0,1

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

**5. Umweltprüfung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**  
Die Umweltprüfung entfällt im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB. Ebenso ist die Ausgleichsregelung nicht anwendbar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

**4. Ausfertigung**

**GEMEINDE RAUBLING**  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



**BEBAUUNGSPLAN**

„Pfaundorf B15 - Ost“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:  
Entwurf: 16.11.2011  
Ergänzt: 01.02.2012

Planfertiger:  
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING