

**GEMEINDE RAUBLING**  
 -LANDKREIS ROSENHEIM-

**BEBAUUNGSPLAN**  
 - Raubling Nord -  
 33. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 12.03.2024

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

**Begründung:**

Das Grundstück FINr. 805/42 Gemarkung Raubling ist zur Zeit mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Da bezahlbarer Wohnraum immer teurer wird, soll eine zweite Wohneinheit als Mehrgenerationenhaus geschaffen werden. Die Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Grundstück mindert den Flächenverbrauch und trägt zur effizienten Nutzung bei. Das Grundstück mit einer Fläche von 830 m<sup>2</sup> ist für eine Nachverdichtung geeignet.

Die Integration einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück ermöglicht zudem eine sinnvolle und ressourcenschonende Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur, wie z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen und Verkehrswege.

Der Anbau soll im Nordosten an das bestehende Gebäude angrenzen. Es sollen jeweils im EG und OG eine Wohneinheit entstehen. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung bzw. der Abstandsflächensatzung der Gemeinde werden berücksichtigt und sind ausreichend. Zusätzlich soll ein Carport neben der Einfahrt gebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,21 einschließlich geplanten Neubaus ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Wohneinheit zu realisieren. Sie hält sich auch in dem Rahmen, der für allgemeine Wohngebiete üblich ist.

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des § 13 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:

**Festsetzungen durch Planzeichen / Text**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Umgrenzung Nebenanlagen

GRZ 0,21 § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

GH 5,0 max. zulässige Wandhöhe von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite

OK (WH) 462,7 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe in Meter über NN in DHNN 2016; die OK Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches

vorgeschriebene Firstrichtung

Ga Garagen

Ca Carport

SD Satteldach 24°  
auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind auch Pult-, Flach- und Gründächer zulässig

Im Übrigen gilt weiter der Bebauungsplan "Raubling-Nord 3. Änderung" vom 23.10.1980.

Hinweis:

Wohngebäude (Bestand)

Nebengebäude (Bestand)

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 09.04.2024 die 33. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Öffentlichkeit erfolgte durch Anschreiben vom 16.04.2024 und 27.05.2024
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 02.07.2024 die 33. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.


 GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 02.07.2024


  
 Kalsperger  
 1. Bürgermeister

4. Die als Satzung beschlossene 33. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.03.2024 wurde am 12.07.2024 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 33. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.


 GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 15.07.2024


  
 Kalsperger  
 1. Bürgermeister