



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

- Geltungsbereich
- WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (Einschränkungen vgl. textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- I ein Vollgeschoß ohne Kniestock
- II zwei Vollgeschosse mit max. Kniestock von 0,50 m einschl. Pfette
- III drei Vollgeschosse, 3. Vollgeschoß als Mansarddach
- IV vier Vollgeschosse ohne Kniestock
- VIII acht Vollgeschosse ohne Kniestock
- WH max. zulässige Wandhöhe (Schnitt von OK natürliches oder festgelegtes Gelände bis zum Giebelstumpf der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut)
- 200 z.B. max. überbaubare Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>
- WE Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude
- Baugrenzen
- Ga/Ca Fläche für Garage/Carport NG Fläche für Nebengebäude
- ← vorgeschriebene Firstrichtung
- FD Flachdach ZD Zeltdach
- MaD Mansarddach mit Angabe der Dachneigungen
- private Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche (Strasse)
- öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)
- private Verkehrsfläche Stellplätze
- Gebäudeabbruch

### Begründung:

Für den Bereich des Ortsteiles „Raubling – Ost“ besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1955. Dieser Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Deshalb werden immer wieder Anträge auf Befreiung bzw. auf Änderung des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke gestellt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten.  
 Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Raubling – Ost“ mit Ausnahme der Siedlung „Im Einfang“, die bereits 1999 mit der 26. Änderung aktualisiert wurde. Erweiterungen des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen und sind durch die örtlichen Gegebenheiten auch nicht veranlasst. Die Südgrenze des Planungsbereiches bildet die landschaftsprägende Hangkante zur Arzerwiese, die zugleich die Grenze zum Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Imtal“ darstellt. Die Freihaltung dieser Hangkante von weiterer Bebauung ist deshalb ein wesentliches Planungsziel. Im Westen wird das Plangebiet von der Bundesstraße 15 mit daran anschließender Bahnlinie Rosenheim – Kufstein begrenzt. Im Norden schließt sich das Schulgelände mit Sport- und Freizeitanlagen an. Die Ostgrenze bildet die Siedlung „Im Einfang“ bzw. im Südosten Wiesenflächen im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Imtal“.

Aufgrund der Größe des Baugebietes und zur besseren Verfahrensabwicklung wird die Änderung im folgende 5 Teilbereichen gegliedert:  
 - Teil I: südlich der Innstraße ab HsNr. 4 bis Kranzhornweg  
 - Teil II: zwischen Kufsteiner Straße, Brünneinststraße, nördlich Hochriesstraße, Wendelsteinstraße sowie die Anwesen Innstraße 2 und 2a  
 - Teil III: östlich Brünneinststraße, nördlich Innstraße, westlich Wendelsteinstraße und südlich Hochriesstraße  
 - Teil IV: westlich Wendelsteinstraße, nördlich Innstraße, Im Einfang und Kampenweg  
 - Teil V: südlich Innstraße ab Kranzhornweg

Im Rahmen dieser Änderung werden die alten Baugrenzen / Baulinien aufgehoben, deren Baubereiche aufgrund der seit 1955 veränderten Abstandsflächen mittlerweile ein z.T. überdimensionales Baurecht gewähren. Stattdessen werden Baufenster mit der Angabe der zulässigen überbaubaren Fläche festgesetzt, die eine maßvolle Erweiterung der tatsächlich bestehenden Bebauung zulassen.

Die Einschränkungen der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 784 Gemarkung Raubling (Ausschluß von Tankstellen und Vergnügungsstätten, Immissionsschutzauflagen) erfolgen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Durch diese Einschränkungen soll das Konfliktpotential, das durch die bauliche Entwicklung der Vergangenheit entstanden ist, abgemildert werden.

Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative der Grundstückseigentümer, um durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Es macht keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken. Dabei ist auch zu bedenken, daß es sich hier um ein bestehendes Baugebiet mit meist vorhandener Grünordnung handelt.

### II. Festsetzungen durch Text

#### 2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der Teilbereich östlich der Sudelfeldstraße bis zur Wendelsteinstraße wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Teilbereich entlang der Kufsteiner Straße (B 15) wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück Fl.Nr. 784 Gemarkung Raubling südlich der Hochriesstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), sowie Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schallleistung den immissionswirksamen Schallleistungspegel von tagsüber L<sub>w</sub>, t = 55 dB (A) bis nachts L<sub>w</sub>, n = 40 dB (A) überschreiten.

#### 2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
 - der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (Angabe in m<sup>2</sup>)  
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse  
 - der maximal zulässigen Kniestockhöhe  
 - der max. zulässigen Wandhöhe  
 2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75 % überschritten werden.  
 2.230 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 2,75 m dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

#### 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.310 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise  
 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.  
 2.330 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf 0,35 m über dem Straßenniveau nicht übersteigen.  
 2.340 Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) im geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

#### 2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 28° oder Mansarddächern zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.  
 2.420 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°. Gauben ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind zu einer Einzelgröße von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.

#### 2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.  
 2.520 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.  
 2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.  
 - wassergebundene Decken mit Kalksplit  
 - Schotterrasen  
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge  
 2.540 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen

#### 2.600 Grundwasserneubildung

2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### 2.700 Grünordnung

2.710 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Struchern und Bäumen zu bepflanzen.  
 2.720 Geschittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig.

#### 2.800 Schallschutz

2.810 Entlang der Kufsteiner Straße (B 15) soll durch vorgehängte Glasvorbauten vor wichtigen nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern eine zusätzliche Schallreduzierung um ca. 10 dB (A) erreicht werden. Alle nach Westen orientierten Fenster sind in Schallschutzklasse 3 auszuführen.  
 2.820 Die Gewerbeeinheiten zwischen der Kufsteiner Straße und der Brünneinststraße dürfen nicht über die Brünneinststraße erschlossen werden.

### Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.2007 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Ost“, Teil II beschlossen.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.03.2008 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Ost“, Teil II als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
3. Die als Satzung beschlossene 31. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling – Ost“, Teil II wurde am 04.04.2008 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgestellt und bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 31. Änderung, Teil II des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 20.03.2008  
  
 Neiderhell  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 10.04.2007  
  
 Neiderhell  
 1. Bürgermeister

Original

GEMEINDE RAUBLING  
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



**BEBAUUNGSPLAN**  
 „Raubling - Ost“  
 31. Änderung  
 Teil II

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:  
 Entwurf: 25.07.2007  
 ergänzt: 04.12.2007  
 ergänzt: 17.03.2008

Planfertiger:  
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING