



Bebauungsplan
 "RAUBLING-WEST/ III"
 der Gemeinde
 Raubling
 Landkreis Rosenheim

Der Gemeinderat Raubling erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBS. I S. 461), Art. 107 (Abs. 1 Ziff. 1 und 4) Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan mit den Beschlüssen vom 11.8.66 Nr. 13 und 24.2.70 Nr. 4 als Satzung.

- 1.000 Festsetzungen
- 1.100 Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Begrenzung der anbaufreien Zone
- Fläche für Versorgungsanlagen

- Fläche für Garagen
- Firstrichtung des Hauptgebüdes
- Breite der Straßen und Vorgartenflächen
- Zwingend Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß
- Sichtdreieck (Kreisstraße RO 25)

- 1.200 Art der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzung:
- 1.210 Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

- 1.211 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.212 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude;
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 1.213 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe;
 2. im gesamten Geltungsbereich 1 Betrieb des Beherbergungsgewerbes, mit dem auch eine Schank- und Speisewirtschaft verbunden werden kann.

- 1.214 Nicht zulässig sind:
 1. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke
 2. Gartenbaubetriebe;
 3. Tankstellen;
 4. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

- 1.300 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- 1.310 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.
- 1.320 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

- 1.340 Garagen sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden.
- 1.341 Freistehende Garagen müssen ein Pultdach mit einer Dachneigung von 0-8 Grad erhalten.

- 1.342 Fertiggaragen aus Wellblech, Wellasbest oder außen nicht verputztem Holzfachwerk sind nicht zulässig.
- 1.343 In der Planzeichnung festgesetzte Kommungaragen sind in ihrer ganzen Länge an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen.

- 1.350 Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 650 qm festgesetzt.

- 1.400 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 1.500 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.540 Im Abstand von 6.0 m von der oberen Uferkante der offenen Gewässer dürfen keine Gebäude, Einzünnungen oder sonstige Bauten errichtet werden.

- 1.550 Für je 300 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- 1.600 Gestaltung:
- 1.610 Sämtliche Wohnbauten sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 24-26 Grad auszustatten.

- 1.620 Die Dacheindeckung von Satteldächern hat in allen Fällen aus rotem oder rotbraunem Beton- oder Tonmaterial zu erfolgen.
- 1.621 Dachausbauten, die aus der Dachfläche hervortreten, sind nicht zulässig.
- 1.630 Die Grundstückseinfriedungen müssen in einer Höhe von 1.0 m errichtet werden. Evtl. Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Zulässig sind:

Einfriedungen aus senkrechten und gekreuzten Lattenzäunen, wobei der senkrechte Zwischenposten hinter der durchgehenden Einzünnung zu liegen hat. Einfriedungen in Form von verputztem geschlossenem Mauerwerk oder unverputztem Betonmauerwerk sind nur an Einfahrten und Zugängen zulässig. Sie müssen sich jedoch harmonisch an das gesamte Bauwerk und an die sonstige Einzünnung anfügen. Außerdem ist eine entsprechende Abdeckung der Mauer vorzusehen. Reiner Drahtmaschendraht darf nur an runden, T-, U- oder L-Eisenposten befestigt werden und ist nur an seitlichen und rückwärtigen, nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundstücksgrenzen zulässig. Ausnahmen über die Einfriedungsart und -höhe an der Straßenseite können zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die bestehende Einfriedung des Nachbargrundstückes aus gestalterischen Gründen notwendig erscheint.

- 1.640 Die an Straßeneinmündungen festgelegten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Lagerung usw. freizuhalten, die die Oberkante der Straße um mehr als 1.0 m überragt.

- 2.000 Hinweise:

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

- 1221 Flurstücknummer
- Vorhandene Wohngebäude (m.best. Firstrichtg.)
- Vorhandene Nebengebäude u. überdachte Flächen
- Wald
- Hauptleitung der Abwasserbeseitigung
- Hauptleitung der Stromversorgung (Kabel)
- Trafo
- Vorgeschlagene Baumbepflanzung

- 3.000 Begründung:

Die Gemeinde Raubling hat gemäß § 2 BBauG in eigener Verantwortung und Zuständigkeit den Bebauungsplan "RAUBLING-WEST/III" aufgestellt.

Seine Aufstellung wurde durch den Gemeinderat am beschlossen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus folgendem Grunde:

Das im Geltungsbereich gelegene Gebiet ist im Süden (entlang der Nickheimer Straße) bereits bebaut. Um der weiter anhaltenden Grundstücksfrage Rechnung zu tragen, wird mit Verwirklichung dieser Planung neues Bauland erschlossen.

Bei der Neuplanung handelt es sich um eine organische Erweiterung des bestehenden Baugebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet von 9.18 ha.

Das Baugebiet ist an die bestehende Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Der Gemeinde Raubling entstehen durch die Erweiterung der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

- 1. Grunderwerb (f.d. Verkehrsflächen)
ca. 8.200 qm à DM 15,-/qm DM 123.000,-
- 2. Ausbau der Verkehrsflächen (einschl.) Straßentwässerung und -beleuchtung ca.
ca. 9.400 qm à DM 45,-/qm DM 423.000,-
DM 546.000,-

Nach Abzug der zu erwartenden Anliegerbeiträge (gem. § 127-129 BBauG) in Höhe von 90 % treffen auf die Gemeinde demnach DM 54.600,-

- 3. Erweiterung der Wasserversorgung
ca. 740 lfdm à DM 60,-/lfdm DM 44.400,-
- 4. Erweiterung der Kanalisation
ca. 650 lfdm à DM 120,-/lfdm DM 78.000,-

Gesamtkosten: DM 177.000,-

Die Erhebung von Nachfolgelasten ist gesetzlich unzulässig.

4.000 Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern:

5.000 Verfahrensgang:

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2, Abs. 6 BBauG vom 12. April 1970, bis 18.4.1970 im Gemeindeamt öffentlich ausgelegt.

Raubling, den 20. Juli 1970 (1. Bürgermeister)

- b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.7.1966 Nr. 13 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Raubling, den 20. Juli 1970 (1. Bürgermeister)

- c) Die Regierung von Obb. hat den Bebauungsplan mit Entschluß vom 6.6.1968 und 29.7.1969 Nr. II/26-IV B

7 6102 - RO 40 - 1 und 2 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 23. Oktober 1968 - GVBl. S. 227 genehmigt.

München, den 20. Juli 1970 (1. Bürgermeister)

- d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 19. Mai 1970 bis 19. Juni 1970 im Gemeindeamt gem. § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 14. Mai 1970 ortsführend bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.

Raubling, den 20. Juli 1970 (1. Bürgermeister)

Gemeinde Raubling
 Landkreis Rosenheim
Bebauungsplan

RAUBLING - WEST/III

M 1:1000

1. Ausfertigung

