



### Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2002 bis 31.05.2002 im Rathaus Raubling ausgelegt.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den 05.08.2002

*Neiderhell*  
Neiderhell  
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 09.08.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, den 09.08.2002

*Neiderhell*  
Neiderhell  
1. Bürgermeister



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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Baugrenze
  - WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - erforderliche Straßengrundabtretung
  - Grünflächen
  - Baum zu erhalten
  - Ga Garage
  - ▲ Garagenzufahrt
  - || zwei Vollgeschosse mit max. zulässigem Kniestock von 50 cm einschließlich Pfette
  - Firstrichtung
  - First abschleppend
  - WE Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude
- Hinweise:
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - bestehende Gebäude zum Abriss
  - bestehendes Hauptgebäude
  - bestehendes Nebengebäude
  - Trafostation
  - 1602/11 Flurnummer; z.B. 1602/11

### II. Festsetzungen durch Text

#### 2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

#### 2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 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 zu einer überbauten Fläche von 15 m<sup>2</sup> 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 die Baugrenzen festgesetzt

2.330 die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zu lässig.

#### 2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzurorden.

2.420 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauen ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

#### 2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche 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 von § 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 wasserundurchlässigen Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspitt
- Schotterrassen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

2.531 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### 2.600 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

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 Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

2.720 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig.

### Begründung:

Für den Kernbereich des Ortsteiles „Redenfelden-West“ besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1955. Dieser Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Zudem werden immer Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke gestellt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten und dabei eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen. Im Zusammenhang mit der Neuüberarbeitung werden auch Bereiche im nördlichen und westlichen Teil des Ortsteiles neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Der Geltungsbereich umfaßt somit den gesamten Ortsteil „Redenfelden – West“.

Aus verfahrenstechnischen Gründen und wegen der Größe des Baugebietes wird der Bebauungsplan in drei Teile aufgeteilt:

- Kernbereich nördöstlich der Aschaffenburger Straße bis zur bisherigen Nordgrenze des Geltungsbereiches
- Bereich südwestlich der Aschaffenburger Straße
- Erweiterungsbereich nördlich der bisherigen Geltungsbereichsgrenze

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden an diesen Bestand angepaßt.

Die Erschließung ist für den gesamten Geltungsbereich gesichert. Neue Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative der Grundstückseigentümer zu fördern, 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 bereits bestehendes Baugebiet mit meist bereits vorhandener Grünordnung handelt.

GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

Redenfelden-West

M 1 : 1000

13. Änderung (Teil 3)

(Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Fertigungsdaten:

Entwurf: 27.11.2001

geändert: 12.04.2002

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING