

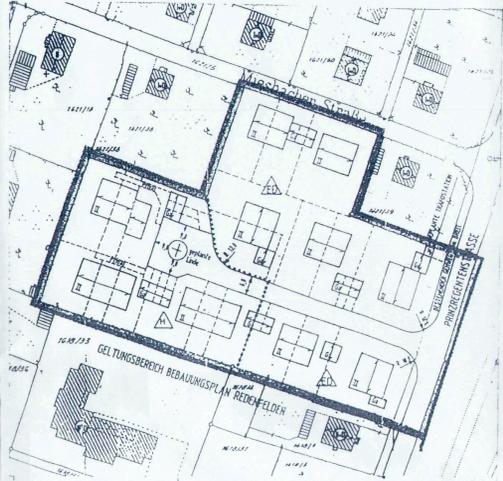
Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG)

in der jeweils letztgültigen Fassung- diesen Änderungsplan als **Satzung**.

Der bisher gültige Bebauungsplan wird zugleich mit dem Satzungsbeschuß dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Kopie des gültigen Bebauungsplanes M 1:1000



- private Verkehrsfläche Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet.
- Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten belastet
- Garageneinfahrt
- Fußweg

5. Grünordnung

- offene Vorgartenbereiche, die nicht eingezäunt werden dürfen
- private Grünfläche
- Pflanzvorschlag (Hinweis)
- Baum zu pflanzen, im Bereich der Prinzregentenstraße als großkronige Bäume (z.B. Linden oder Eichen)
- Spielfläche

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - WA** allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
  - Baugrenze
  - zB 150** maximal zulässige Grundfläche (z.B. 150) in m<sup>2</sup> je Bauteil innerhalb der Baugrenzen, wobei auch Balkone mit einzurechnen sind;
  - II** zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m ab OK Rohdecke
  - II + DV** zulässig 3 Vollgeschosse, wobei der Kniestock über dem 2. Vollgeschosß max. 2,40 m (ab OK Rohdecke) betragen darf. Eine Giebelbreite von 6,75m im 3. Vollgeschosß darf nicht überschritten werden.
  - Firstrichtung
- 2. Garagen und Stellplätze**
  - GA** Garagen / Carport
  - ST** Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster
- 3. Flächen für Versorgungsmaßnahmen**
  - Trafostation
- 4. Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie

2.000 Festsetzung durch Text

- 2.100 Art der baulichen Nutzung**
  - Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.120 Nebengebäude** sind nur auf den hierfür bezeichneten Flächen zulässig mit einer max. Traufhöhe von 2,75. Die Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach mit mind. 15° Dachneigung zu versehen.
- 2.200 Maß der baulichen Nutzung**
  - 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 100% überschritten werden.
- 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
  - 2.310 Die überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
  - 2.320 Das Maß der baulichen Nutzung** darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
  - 2.330 Die Höhe des fertig-Fußbodens im Erdgeschosß** über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. "Straßenniveau" ist die innere Verkehrsfläche, die 25 cm über dem Schacht 124 Prinzregentenstraße (453,94 GNN) liegt.
  - 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 zulässig.
  - 2.350 Im Baugebiet** sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Auszug bzw. Grundlage Gutachten der Fa. Müller-Schallschutzfenster mit Angabe des bewerteten Schalldämm-Maßes R'<sub>w</sub>, erf. für:
    - Nebenräume der Ostfassade der Parzelle 1-8 mit R'<sub>w</sub>, erf. = 34 dB

- 2.360 Für die Schlaf- und Kinderzimmer im OG der Parzellen 9-22 und 26-29 ist der Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen in die jeweiligen Fenster oder das Vorsetzen von Wintergärten mit entsprechender Ausbildung der Wandflächen vorzusehen. Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen eine Querlüftung zu Räumen mit in der Westfassade liegenden Fenstern oder zu Räumen, die mechanisch oder über einen Wintergarten belüftet werden, gegeben ist, brauchen die oben genannten Maßnahmen nicht.
- 2.370 Bei Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch den vorgenannten Anbau von Wintergärten kann eine Ausnahme (Befreiung) erteilt werden.
- 2.400 Gestaltung**
  - 2.410 Die Wohngebäude** (Parzelle Nr. 9 - 32) sind mit Satteldächern von 20° bis 30° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
  - 2.420 Die Parzellen 1 - 8** sind mit einer Dachneigung von 15° zu planen, der First ist lt. Plandarstellung anzuordnen.
  - 2.430 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker** sind erlaubt. Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig. Dachaufbauten (Gauben, ... ) sind ab einer Dachneigung von 27° zulässig.
  - 2.440 Als Dacheindeckung** sind Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Über Abschleppungen von Gebäudeteilen (Ziffer 2.430) können auch Blechdeckungen oder Dachverglasungen verwendet werden.
  - 2.450 Die Unterbringung** der Abfallbehälter ist in einer baulichen Form zu gewährleisten, frei aufgestellte Tonnen sind nicht zulässig.
  - 2.460 Die Stromverteilerkästen** dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

- 2.500 Garagen und Stellplätze**
  - 2.510 Garagen / Carports oder Stellplätze** dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nur bei den Parzellen 1-8 errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen).
  - 2.520 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück** errichtet wird, sind auf diesem 1,5 Garagen Carports oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.
  - 2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze** sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
    - wassergebundene Decken mit Kalksplitt
    - Schotterterrassen
    - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
    - ...
- 2.600 Einfriedungen**
  - 2.610 Im Bereich der privaten Verkehrsflächen** sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kanntensteine sind nicht zulässig.
  - Einfriedungen zwischen den einzelnen Parzellen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen zugelassen werden.
- 2.700 Grünordnung**
  - 2.710 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten** (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden.
  - 2.720 Nicht zulässig** sind Koniferen- oder Thujenhecken.
  - 2.730 pro Grundstück** ist mindestens 1 Baum zu pflanzen
  - 2.740 Entlang der Miesbacher Straße** ist vor den Stellplätzen eine Hecke mit max. 1,0 m Höhe zu pflanzen. Alternativ sind auch Strauchpflanzungen möglich.
- 3.000 Hinweise**
  - Es wird darauf hingewiesen, daß im Baugebiet ein Überflurhydrant nach DIN 3222, DN 100 mit einer Leistung von 800 ltr/min (für 2 Stunden) errichtet werden muß.

- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- zB 1621 Flurnummer
- bestehende Gebäude
- bestehende Nebengebäude
- zB ② Parzellennummer
- 4.000 Begründung**
- Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt. Stand: Jan.1996

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Nr.	Verfahrensvermerk	Datum	von	bis
5.000	Verfahrensvermerk			
5.100	Aufstellungsbeschuß	am 26.03.96		
5.200	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB		vom 09.07.96	bis 09.08.96
5.300	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB		vom 22.04.96	bis 27.05.96
5.400	Satzungsbeschuß	am 10.09.96		

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

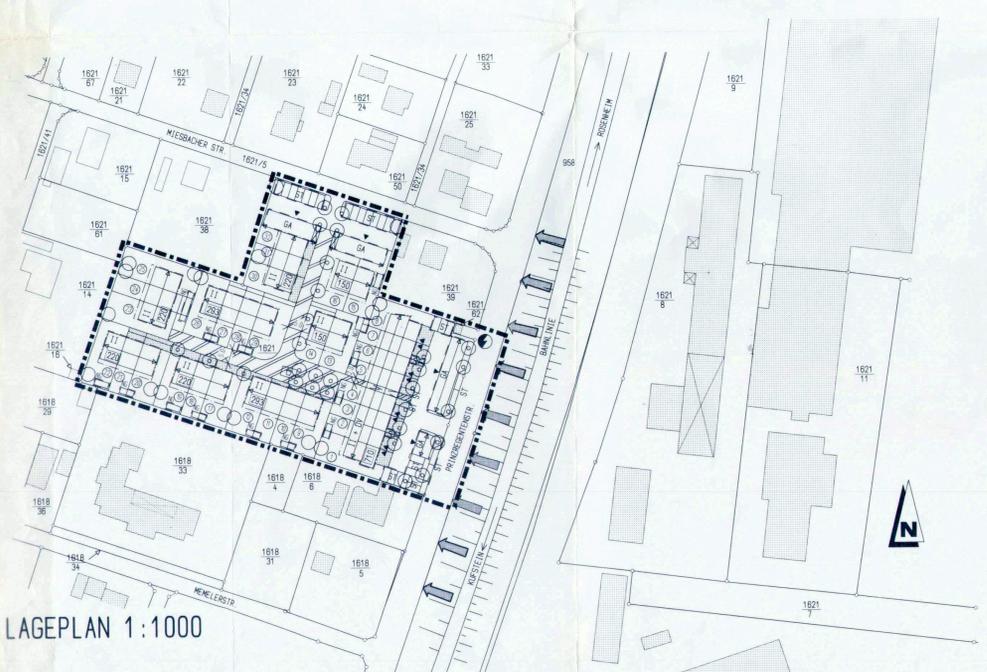
04.10.96  
Datum  
1. Bürgermeister

← FERTIGUNG  
**AUFHEBUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "REDENFELDEN-WEST II"**

GEMEINDE RAUBLING  
LANDKREIS ROSENHEIM  
M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF 08.03.1996  
ERG. 24.06.1996  
ERG. 26.08.1996

PLANUNG:  
LUDWIG LABONTE  
DIPLO.-ING. ARCHITEKT  
HOCHPLATTENSTRASSE 20  
83026 ROSENHEIM  
TEL.: 08031/69091



LAGEPLAN 1:1000