

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  
 - der Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)  
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 - des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauERLG)  
 der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als  
**Satzung.**

**1.000 Festsetzung durch Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA allgemeines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
- Baugrenze
- 1178 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- II zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,40 m einschließlich Plette (von OK Rohdecke)
- III zulässig 1 Vollgeschosß mit Dachgeschosß, Kniestock über EG max. 1,80 m einschließlich Plette (von OK Rohdecke)
- Firstrichtung
- ☐ Kinderspielplatz

- Garagen und Stellplätze**
- GA Garagen
- ST mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ....
- NG Nebengebäude
- ☐ Öffentliche Bedarfsfläche Lager mit Abstellräumen für Bauhof

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- ☐ Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe
- ▲ Garageneinfahrt

- Grünordnung**
- ☐ Ortsrandbereich, der mit Obstbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen ist
- Pflanzvorschlag (Hinweis)
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Öffentliche Grünfläche bzw. Allgemeinfläche

- Sonstige**
- Abstand der Bebauung zum Waldrand
- Erdgasleitung unterirdisch mit Bauverbotszone

- 2.000 **Festsetzung 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 Bei Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Terrassen, Balkone, kleine Loggien und Dachvorsprünge kann eine Ausnahme erteilt werden.
- 2.300 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330 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.
- 2.340 Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.360 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschnürrungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.
- 2.400 **Gestaltung**
- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dachneigungen sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.430 Als Dachbedeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Über Abschleppungen von Gebäudeteilen (Ziffer 2.420) können auch Blechdeckungen oder Dachverglasungen verwendet werden.
- 2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen 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 dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).
- Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 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 Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.

- 2.540 Für Kleinwohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.
- Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.  
 - wassergebundene Decken mit Kalksplitt  
 - Schotterrasen  
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen  
 - .....
- 2.600 **Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz**
- 2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 2.620 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.
- 2.630 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhalte-schacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern. Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.
- 2.640 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Pflanzenschutzmittel auf allen Flächen zu verzichten.
- 2.700 **Einfriedungen**
- 2.710 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzaun mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).  
 Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.
- 2.800 **Grünordnung**
- 2.810 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Obstgehölze zulässig.
- 2.820 Entlang der öffentlichen Straße sind nur folgende Arten möglich:  
**Straucharten:**  
 Kometkirsche - Cornus mas  
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
 Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare  
 Schwarzdorn, Schlehe - Prunus spinosa  
 Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Weibsdorn - Crataegus oxyacantha  
 Wasserschneeball - Viburnum opulus  
 Hundrose - Rosa canina  
 Kreuzdorn - Rhamnus catarthica  
 Faulbaum - Frangula alnus  
 Haselnuß - Corylus avellana  
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
**Baumarten:**  
 Spitzahorn - Acer platanoides  
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus  
 Weißbirke - Betula pendula  
 Schwarzerle - Alnus glutinosa  
 Esche - Fraxinus excelsior  
 Traubeneiche - Prunus padus  
 Winterlinde - Tilia cordata  
 Sommerlinde - Tilia platyphyllos  
 Rotbuche - Fagus sylvatica  
 Traubeneiche - Quercus petraea  
 Stieleiche - Quercus robur  
 Vogelkirsche - Prunus avium  
 Zitterpappel - Populus tremula  
 Eberesche - Sorbus aucuparia  
 Silberweide - Salix alba
- 2.830 Nicht zulässig sind Koniferen- oder Thujenhecken.

- 3.000 **Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1178 z.B. Flurnummer
- ☐ bestehende Hauptgebäude
- ☐ bestehende Nebengebäude
- Es ist zeitweise mit hohem Grundwasserstand zu rechnen.
- 4.000 **Begründung**
- Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt. Stand: Okt.1993  
 Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

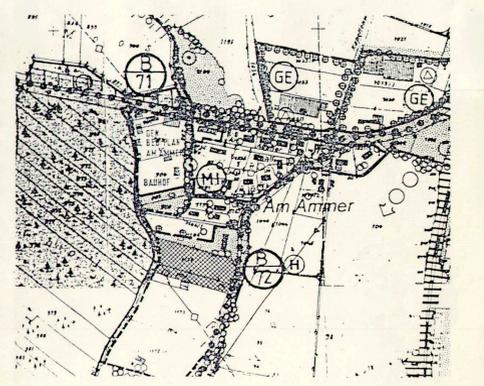
- 5.000 **Verfahrensvermerke**
- 5.100 Aufstellungsbeschluß am 22.02.94
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung - § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.94 bis 29.04.94
- 5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.94 bis 18.11.94
- 5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.03.94 bis 29.04.94
- 5.500 Satzungsbeschluß am 06.12.94
- 5.600 Bekanntmachung § 12 BauGB am 22.07.95

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.

22.10.95 Datum  
 1. Bürgermeister  
 Bayer



GEMEINDE RAUBLING  
 LANDKREIS ROSENHEIM  
 BEBAUUNGSPLAN NR. „AM ROHRET“  
 M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN: VORENTWURF 11.03.1994  
 ENTWURF 22.09.1994

PLANUNG:  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 LUDWIG LABDITE  
 DIPL. ING. ARCHIT. KT  
 HOCHPLATTENSTRASSE 20  
 83026 ROSENHEIM  
 TEL. 08011 / 65 051