

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**130** max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm

**Ga** Garagen

**WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

**I + D** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,95 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

**II** zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

**WH** maximal zulässige Wandhöhe

### 3. Baugrenzen

**Baugrenze**

### 4. Grünflächen

**Ortsbildprägender, erhaltenswerter Obstgarten**

**private, gärtnerisch genutzte Grünfläche**

### 6. Grünordnung

**Pflanzgebiet**  
 Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,  
 Bäume folgender Art:  
 heimische Obstbäume; Hochstamm

**zu pflanzende Sträucher**

### 7. Sonstige Planzeichen

**Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

**Firstrichtung**

**First abgeschleppt**

**Garagenzufahrt**

### Hinweise:

**bestehendes Hauptgebäude**

**bestehendes Nebengebäude**

**bestehendes Gebäude zum Abriss**

**60/2** Flurnummer, z.B. 60/2



## Textliche Hinweise

### 1.0 Grundlagen der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

### 2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

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

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

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

2.2 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.

### 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

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

3.4 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.

### 4.0 Gestaltung

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

4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauben 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

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

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

### 5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 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.

5.2 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.

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

### 6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

6.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,4 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 6)

### 7.0 Einfriedungen

7.1 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten.

7.2 Ungeschnittene Hecken (geschlossene Pflanzung) und Mauern sind unzulässig.

### 8.0 Grünordnung

8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet umfaßt die Fl.Nr. 1, 4, 333 und 333/1 Gemarkung Pfraundorf im nördlichen Ortsbereich von Pfraundorf. Die Grundstücke liegen zwischen der Breiteicher Straße und der Straße „Am Durchgang“. Südlich grenzt der Geltungsbereich an eine bestehende Bebauung. Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut.

### 2. Anlaß der Planung und planungsrechtliche Voraussetzungen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Derzeit besteht für diesen Bereich ein Baurecht nach § 34 BauGB. Aufgrund von Verdichtungstendenzen in diesen Bereich, die zu städtebaulichen Spannungen führen können, hat der Gemeinderat am 27.11.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Dadurch soll bei einer Nachverdichtung die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Insbesondere soll die Nachverdichtung in einem maßvollen Rahmen gehalten werden.

### 3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraßen. Die Ver- und Entsorgung ist über die zentrale Kanalisation der Gemeinde bzw. das gemeindliche Wasserwerk gesichert.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrassen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden.

## 5. Grünordnung

Bei dem überplanten Wohnbaugebiet handelt es sich um eine bebaute Innerortfläche mit einem bisherigen Baurecht nach § 34 BauGB, mit geringer ökologischer Bedeutung, die baurechtlich neu geregelt wird. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln nur die Vermeidung von nicht gewünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete, z.B. geschnittene Thujenhecken. Im übrigen macht es keinen Sinn im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken. Die vorgesehenen Planungen und Festsetzungen dienen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur. Auf Grund der umfangreichen Grünordnung sind die Belange des Naturschutzes gewährleistet.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.2002 bis 30.08.2002 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.09.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 25.09.2002

*Neiderhell*  
 Neiderhell  
 1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 11.10.2002 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, 14.10.2002

*Neiderhell*  
 Neiderhell  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING  
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN  
 „Breiteicher Straße II“

M 1 : 1000

### Fertigungsdaten:

Entwurf: 10.04.2002

geändert: 10.07.2002

### Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING