



Großholzhausen

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

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

- 140 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 140 qm
- Ga Garagen
- WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,95 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- I + D zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,7 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

3. Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Eigentümerweg

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung
- Firstrichtung abgeschleppt
- Trafostation

Hinweise:

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. Parzellennummer

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 im Rathaus Raubling ausgelegt.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 27.04.2006

Neiderhell
1. Bürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde am 05.05.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 08.05.2006

Neiderhell
1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Beim Grundstück FlNr. 534/2 Gemarkung Großholzhausen wird die Nutzung auf den Gemeinbedarf für kirchliche und kulturelle Zwecke eingeschränkt.

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 65% überschritten werden.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 3.4 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.
- 3.5 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 3.6 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abtragungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung

- 4.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern / Walmdächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Giebeln ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1 m² zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.
- 4.3 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachflächen anzupassen.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 4.5 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 4.6 Abfallbehälter sollen baulich integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind zu begrünen.
- 4.7 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.
- 4.8 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen / Carports dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.
- 5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.
- 5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
 - wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Damit sie ausreichend eingegrünt werden können, ist zu den öffentlichen Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,25 m betragen.

6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz / Wasserwirtschaft

- 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 4).

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Straßenseitig sind Zaunfelder oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig.
- 7.2 Zäune zwischen den privaten Grundstücken dürfen 1,80 m nicht überschreiten.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden zu bepflanzen.
- 8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles Großholzhausen und umfaßt eine Fläche von rund 22.600 m². Der Geltungsbereich wird im Westen vom Pfarrhofweg, im Norden von der Samerbergstraße, im Osten von der Schullerstraße und im Süden von der Brannenburger Straße (St 2089) begrenzt. Westlich und nordwestlich des Plangebietes befindet sich Wohn- bzw. zum Teil landwirtschaftliche Bebauung. Nordöstlich schließt Wohnbebauung an. Östlich der Schullerstraße grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Südlich des Plangebietes befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Schule, Feuerwehr, Kinderspielfeld sowie Wertstoffinsel. Das Plangebiet ist im südlichen und östlichen Bereich bereits bebaut. Auf dem nordwestlichen Grundstück FlNr. 534/2 befindet sich das kath. Pfarrheim.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Für das Grundstück FlNr. 534/2 weist der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche aus. Aufgrund dieser Darstellung und zur Sicherung der tatsächlichen Nutzung (kirchliche und kulturelle Zwecke) wird diese Gemeinbedarfsfläche entsprechend festgesetzt. Obwohl das Plangebiet den Ortsteil Großholzhausen nach Osten abschließt und in die bestehende Bebauung integriert ist, bedarf es aufgrund der Größe der noch nicht bebauten Flächen einer konkreten Bauleitplanung. Dadurch soll auch einer zu massiven Bebauung in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der max. zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück. Außerdem sind der Ausbau der noch nicht ausreichenden Erschließungsanlagen (Karkopfstraße, Pfarrhofweg) zu sichern.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraßen Karkopfstraße, Pfarrhofweg, Samerbergstraße und Schullerstraße. Der Ausbau der Karkopfstraße und des Pfarrhofweges ist erforderlich. Eine unmittelbare Grundstückserschließung der Grundstücke über die Brannenburger Straße (St 2089) ist nicht vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung kann über die zentrale Kanalisation der Gemeinde bzw. das gemeindliche Wasserwerk gesichert werden.

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 Schotterrasen	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 / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet umfasst Baugrundstücke von insgesamt ca. 18750 m², davon sind bereits Grundstücke in einer Größenordnung von rund 9000 m² bebaut. Für die bebauten Grundstücke ergibt sich bei einer tatsächlichen / zulässigen Bebauung von 1735 m² eine Grundflächenzahl von 0,193. Der bisher unbebaute Bereich umfasst Grundstücke mit einer Fläche von ca. 9500 m², auf den eine Bebauung von 1600 m² zulässig ist. Die zulässige Grundflächenzahl für die bisher unbebauten Grundstücke beträgt somit 0,164. Für das gesamte Baugebiet errechnet sich somit eine Grundflächenzahl von 0,178. Selbst bei einer Überschreitung dieser Grundflächenzahl um 65 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. bleibt die Grundflächenzahl unter 0,3. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (ca. 70 % im Schnitt) als Grünflächen anzulegen sind, wobei davon mindestens 1/3 mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden zu bepflanzen sind, ergibt sich eine deutliche Aufwertung dieser Grundstücksflächen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Dabei macht es jedoch keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formale Regelungen die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden, weil:

- es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO handelt, das bereits im Flächennutzungsplan von 1993 entsprechend dargestellt ist.
- die festgesetzte bzw. berechnete GRZ nicht größer als 0,3 ist
- nur bereits bebaute Flächen bzw. Flächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen werden
- im Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumbesserung vorgesehen sind (vgl. oben)
- der Versiegelungsgrad beschränkt wird (vgl. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen)
- sich das Baugebiet in die bestehende Bebauung einbindet
- auch alle anderen Fragen aus der Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise mit „Ja“ beantwortet werden können

Damit sind keine Ausgleichsflächen außerhalb der Baugrundstücke notwendig.

Textliche Hinweise

1.0 Grundlage 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 Bayer. 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.

Original

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Großholzhausen - Karkopfstraße“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 14.12.2005
Geändert: 23.02.2006

Planfertiger:
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING