

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
 - des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 10 und 13a
 - des Art. 81 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 gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 z. B. Grundflächenzahl 0,25

II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschosse von max. 0,7 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschosse von max. 2,2 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

ED Einzel - oder Doppelhaus

E Einzelhaus

1 WE 1 Wohneinheit

100 m² z. B. Grundfläche des Gebäudes max. 100 m²

3. Baugrenzen

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■ private Verkehrsfläche

■ beschränkt öffentlicher Weg

5. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ga Garage **St** Stellplatz

▲ Garagenzufahrt **←→** Firstrichtung

● Baum zu pflanzen **●** Strauch zu pflanzen

6. Hinweise

--- Grenze vorgeschlagen

Text Parzellennummer

Verfahrensvermerke:

- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes -Krokusweg- beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.12.2012 bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2012 wurde mit Begründung gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2012 bis 31.01.2013 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.02.2013 den Bebauungsplan -Krokusweg- als Satzung beschlossen.

Raubling, 11.03.2013

Kalsperger
1. Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde am 22.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen

Raubling, 25.03.2013

Kalsperger
1. Bürgermeister

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Bei den festgesetzten Einzelhäusern ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig. Soweit Doppelhäuser errichtet werden können, sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2. 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 100 % überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten.

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 Für die Parzellen 1, 2, 7 und 8 gilt: die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,30 m nicht übersteigen. Für die Parzellen 3, 4, 5 und 6 gilt: die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 1,00 m nicht übersteigen.

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

4. Gestaltung

4.1 Alle Gebäude sind mit Sattel- bzw. Walmdächern 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. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.

4.3 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachflächen anzupassen.

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

4.5 Abfallbehälter sollen baulich integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind zu begrünen.

4.6 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

4.7 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5. 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. Die Garagen/Carports sind ausnahmslos mit Sattel- bzw. Walmdächern von 20° - 24° Dachneigung zu versehen.

5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Der Abstand der Garagenvorderranke muss von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.

5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z. B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspit
- 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 Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,25 m betragen.

6. Grundwasserneubildung/Grundwasserschutz/Wasserwirtschaft

6.1 Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.

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 Ziff. 5).

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen 2,0 m nicht überschreiten.

8. Grünordnung

8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstäuden zu bepflanzen.

8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arbeiten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

Begründung:

1. Lage des Planungsgebietes und Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf. Nach Westen schließt der Geltungsbereich an ein bestehendes Dorfgebiet an. Im Osten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Nach Norden und Süden schließen sich zwar unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen an, die jedoch bereits in einen Abstand von 50 - 60 m wieder in Wohnbebauung übergehen. Durch diese Wohnbebauung am Nelkenweg und am Enzianweg ist die östliche Ortsrandlinie von Kirchdorf vorgegeben. Der Geltungsbereich umfasst das bisherige Betriebsgelände eines metallverarbeitenden Betriebes, das im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die Aufgabe des bisherigen metallverarbeitenden Betriebes auf FINr. 48/4 Gemarkung Raubling steht die Fläche für eine städtebauliche Überplanung zur Verfügung. Aufgrund der angrenzenden überwiegenden Wohnbebauung ist eine weitere gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht sinnvoll. Das Grundstück soll deshalb in Anpassung an die Umgebungsbebauung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Damit wird zudem ein Teil der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet abgedeckt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Bereich ist bereits im Wirtschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 1938 als Baufläche dargestellt. Damit wird die jahrzehnte lange Zielsetzung der Gemeinde für eine bauliche Nutzung dieses Bereiches deutlich. Die ca. 5000 m² große Fläche ist auch dem Innenbereich zuzuordnen. Die angrenzenden un bebauten Flächen begrenzen den Bebauungszusammenhang nicht. Die bisherige Bebauung auf dem Grundstück wurde nach § 34 BauGB beurteilt. Die geplante Wohnnutzung fügt sich besser in die Umgebungsbebauung ein. Damit liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB vor. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die gewerbliche Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein Bedarf für eine Bauleitplanung im Bereich der Grundstücke FINr. 51 und 12/8 Gemarkung Raubling besteht derzeit nicht.

3. Erschließung

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist über den gemeindlichen Krokusweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Privaterschließung. Entlang der Südgrenze des Baugebietes befindet sich ein beschränkt-öffentlicher Weg, der Kirchdorf mit Thairait verbindet. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung sowie die zentrale Kanalisation ist gesichert.

4. Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes wird im Übergang zu den freien Flächen ein Strauchgürtel festgesetzt. Innerhalb der Grundstücke ist eine gärtnerische Nutzung von 50% der nicht überbaubaren Flächen vorgeschrieben. Mindestens 1/3 dieser Fläche ist mit Sträuchern, Bäumen oder Großstäuden zu bepflanzen.

5. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein max. Versiegelungsgrad von 40% pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflussbeiwerte von Oberflächenbefestigung 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
Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decken	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.

6. Eingriffsregelung

Die Umweltprüfung entfällt im beschleunigten Verfahren (§13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Ebenso ist die Ausgleichsflächenregelung nicht anwendbar (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

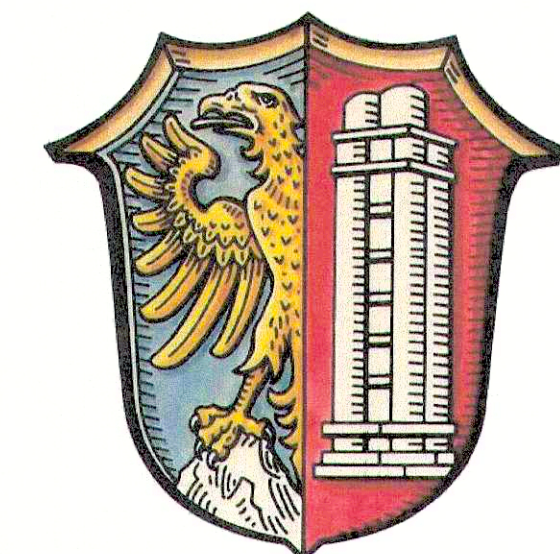
Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung eine Verbesserung der Umweltbelange eintritt. Das Grundstück war bisher nahezu vollständig bebaut bzw. für Lager- und Stellplatzflächen befestigt. Dieser Versiegelungsgrad wird ca. halbiert. Aufgrund der Entsiegelung und der geringeren Baudichte ist mit einer Verbesserung bei der Beilegung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten. Für den Litzdorfer Bach im Süden treten keine Veränderungen ein. Durch die wesentlich lockere Bebauung sind auch Verbesserungen für das Schutzgut Luft/Klima zu erwarten. Bisher prägte eine fast 100 m lange geschlossene Bebauung mit Gewerbehallen den Ortsrand. Die vorgesehene Einzelhausbebauung mit Eingrünungsstreifen stellt eine deutliche Verbesserung für das Landschaftsbild dar. Insgesamt erfolgt durch die Änderung der Nutzung von Gewerbe zu Wohnzwecken eine Verbesserung. Die Umnutzung des Gebietes in Wohnbebauung ist auch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als Verbesserung einzustufen. Ein zusätzlicher Eingriff, der auszugleichen ist, liegt nicht vor. Ohne die geplante Nutzungsänderung wäre mit einer Fortführung einer gewerblichen Nutzung zu rechnen gewesen.

Hinweis:

Sollte bei geplanten Aushubarbeiten belastetes Material auftreten, ist ein fachlich geeignetes Ing.Büro oder ein Gutachter hinzuzuziehen, der diese weiter begleitend überwacht. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem LRA Rosenheim und gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen. Sollten im Zuge möglicher Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung besorgen lassen, sind unverzüglich das LRA Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen.

2. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

Krokusweg

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 27.11.2012
Geändert: 11.03.2013

Planfertig:
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING