

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

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

E nur Einzelhaus zulässig

ED nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig

120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm

Ga Garagen

WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

LN zulässig ist nur das Abstellen von landw. Geräten u. Maschinen

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

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

private Zufahrt

5. Grünflächen

Fläche für die Landwirtschaft

6. Grünordnung

Pflanzgebot
Obstbaum Hochstämme oder Nußbäume
Lage +/- 5m am dargestellten Pflanzort

Pflanzgebot
Mindestanforderung Hochstamm, 3x., StU 16-18 cm,
Bäume folgender Art:
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Eiche; Prunus avium, Kirsche;
Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche;
Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Firstriktion

Garagenzufahrt

Hinweise:

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

bestehendes Gebäude zum Abriss

Parzellennummer

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

vorgeschlagene Grundstücksgrenze



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 Größenanauigkeit 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 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 (§ 22 BauNVO).

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°, Gauen 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 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.

4.5 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

5.2 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.

5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
- Schotterrassen
- 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. 2,20 m betragen.

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 4).

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.

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 umfaßt die südliche Teilfläche des Grundstückes FINr. 107 Gemarkung Reischenhart. Der Geltungsbereich wird im Westen und Süden von bestehenden Gemeindestraßen begrenzt. Im Norden grenzt das Wohn- und Bürogebäude eines Gewerbebetriebes an. Östlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Flächen an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der Geltungsbereich ist gegenwärtig mit einem größeren landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Große Flächen sind versiegelt. Im Süden befinden sich ältere Obstbäume, die jedoch in einem schlechten Zustand sind bzw. durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden können. Die Fläche ist im wesentlichen eben außer im Osten, wo landwirtschaftliche Flächen angrenzen, bereits von Bebauung umgeben.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen.

Durch eine Betriebsverlagerung wurde die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle aufgelassen. Eine Umnutzung der bestehenden Gebäude ist aufgrund der Bausubstanz nicht sinnvoll. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der baulichen Neuordnung der Fläche zu gewährleisten, hat der Gemeinderat am 18.12.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Insbesondere sind die Belange der angrenzenden Landwirtschaft zu berücksichtigen. Aufgrund der vorhandenen Situation (Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen) wird der Geltungsbereich entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Geplant ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern und sechs Doppelhaushälften. Planische und textliche Festsetzungen wurden so gewählt, daß sich die Bebauung insbesondere der westlich anschließenden Wohnbebauung anpaßt, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten der Bauherrn zu sehr einzuschränken. Im Norden bleibt die landwirtschaftliche Fläche erhalten, die zugleich als Pufferfläche zum nördlich gelegenen Gewerbebetrieb dient.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße bzw. private Wohnwege. Der Mittenweg ist bereits im westlich anschließenden Bebauungsplan „Stauherfeldweg“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. 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 / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine bebauten Innerortsfläche 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. Zur Einbindung in die Landschaft wurde im Osten und Süden eine Obstbaumpflanzung sowie im Westen eine Laubholzpflanzung zur Straßenraumgestaltung festgesetzt.

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

- Das Baugebiet ist bereits bebaut. Die bereits überbaute Fläche sowie die durch Beläge versiegelten Flächen sind größer als bei der neu geplanten Bebauung.
- Für die Fläche besteht bereits Baurecht.
- Die Fläche dient der Wohnbebauung und hier könnte die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, wobei alle Fragen mit ja beantwortet werden können.

Damit sind keine Ausgleichsflächen notwendig. Die Durchführung einer UVP bzw. einer UVP-Vorprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.08.2002 bis 13.09.2002 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
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, 12.10.2002

Neiderhell
1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
„Mittenweg“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 10.04.2002

geändert: 01.10.2002

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING