



Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund
 - des Baugesetzbuches (BauGB)
 - 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 Grundflächenzahl 0,25
 - 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
 - Straßenbegrenzungslinie
 - G/R Geh- und Radweg
 - Sichtdreieck
 - Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG
5. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - private Grünfläche
 - Entwässerungsgraben
 - Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Waldfläche

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 zulässige Grundflächenzahl
 - 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 50% überschritten werden.
 - 2.3 Pro Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mindestens 350 m² erforderlich.
- 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. -abgrabungen sind unzulässig.
- 4.0 Gestaltung
 - 4.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern / Walmdächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig in West-Ost-Richtung 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 Dachfläche anzupassen.
 - 4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
 - 4.5.1 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.
- 5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - 5.2 Garagen / Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen 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 offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigen 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 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
 - 6.2 Alle Anlagen, die durch Rückstau aus den angrenzenden Entwässerungsgräben gefährdet sein können (z.B. Lichtschächte, Lichtgräben), sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 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 2,0 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 Großstäuden zu bepflanzen.
 - 8.2 Der östlich neu entstehende Ortsrand ist mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 8.3 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten zu ersetzen.

- 9.0 Ausgleichsflächen
 - 9.1 Ausgleichsfläche A 1
Artenreiche Feuchtwiese 1-2 x/Jahr gemäht mit Ausbildung wechselfeuchter Bereiche, Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
 - 9.2 Ausgleichsfläche A 2
Rodung von ca. 80% der hochschäftigen Birken, Erhalt von Eberesche, Waldkiefer und Zitterpappel, Neupflanzung mit einem Anteil von 25% Bäumen 2. Wuchsklasse und 75% Wildsträuchern.
Bäume:
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Moorkiefer
Sträucher:
- Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselstrauch)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - 10.0 Sonstiges
 - 10.1 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen – insbesondere bei einem großen Stammdurchmesser – eine Sichtbehinderung dar.
 - 10.2 Bei der Bebauung entlang der Kreisstraße RO 25, sind schutzbedürftige Räume straßenabgewandt nach Süden auszurichten.
- Textliche Hinweise**
1. 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. 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.

Begründung

1. Lage des Planungsgebietes und Bestand
 Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteiles Nicklheim und schließt östlich an das bestehende Wohnbaugebiet „Nicklheim-Süd“ an; von diesen jedoch durch eine ca. 20 m breite Gehözlfläche (Birken, Fichten, Ebereschen) getrennt. Nach Norden wird der Geltungsbereich durch einen bestehenden Graben mit der daran anschließenden Kreisstraße begrenzt. Östlich und südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Moorwald.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen
 Durch Baugebietsausweisung soll der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen Rechnung getragen werden, nachdem vorhandene Baulücken bzw. Restflächen in Bebauungsplänen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Bauplätzen ist deshalb diese Neuausweisung erforderlich. Durch eine parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3. Erschließung
 Zur inneren straßenmäßigen Erschließung des Gebiets ist der Bau einer Straße geplant, die im Norden an die bestehende Kreisstraße angebunden werden soll. Im Südwesten ist eine Umkehrmöglichkeit geplant. Als Anschluß an die vorhandene Stichstraße der Schwarzenbergstraße ist die Fortführung als Geh- und Radweg geplant. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung bzw. zentrale Kanalisation der Gemeinde ist nach einem entsprechenden Ausbau der Anlagen gesichert.
 Nachdem eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich ist, sind deshalb zwei lineare Rückhalteanlagen entlang der Grenzen im Osten, Süden, und Westen geplant. Oberflächlich ist dabei nur eine ca. 4 m breite und etwa 70 cm tiefe Grasmulde erkennbar. Das notwendige Rückhaltevermögen wird dabei über eine Kombination von Rohrgole, Rollkiespackung und Grasmulde erreicht. Der Auslauf der Rohrgole mündet in einen Filterschicht mit vorgegebener Überlaufhöhe und wird dann gedrosselt dem Bahngraben zugeführt. Überlauf und Ableitung sind für ein 5-jähriges Regenerereignis dimensioniert.

4. Grünordnung
 Der bestehende Baumgürtel zwischen der Bebauung entlang der Schwarzenbergstraße und dem neuen Baugebiet soll in einen ökologisch wertvolleren stabilen Randgehölz mit standortgerechten Arten aus Wildsträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse umgewandelt werden. Die südliche Fortführung bleibt als Bestand erhalten.
 Die südliche Mähwiese wird insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches, nur noch extensiv bewirtschaftet mit 1-2 maliger Mahd/Jahr. Zur Eingrünung des Baugebietes nach Osten ist ebenfalls ein 5 m breiter Grüngürtel als private Grünfläche vorgesehen, der mit heimischen standortgerechten Sträuchern bepflanzt wird. Für die privaten Bauflächen wird festgelegt, dass die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen anzulegen sind, wobei mindestens 1/3 mit Sträuchern, Bäumen oder Großstäuden zu bepflanzen ist.

5. Immissionschutz
 Der bestehende Baumgürtel zwischen der Bebauung erfolgte in Abstimmung mit dem Ing.-Büro Möhler + Partner auf der Grundlage der von diesem Büro durchgeführten Lärmaktionsplanung. Aufgrund dieser Ergebnisse sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, zumal die neuesten Verkehrszahlen sowie eigene Ermittlungen ein geringeres Verkehrsaufkommen ergaben, als es der Lärmaktionsplanung zugrunde gelegt wurde.

5. Eingriffsregelung
 Es wird auf den Umweltbericht mit Ausgleichsflächenregelung verwiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nicklheim – Süd II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.08.2011 bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.2011 hat in der Zeit vom 16.08.2011 bis 16.09.2011 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2012 bis 09.03.2012 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.03.2012 den Bebauungsplan Hochstraße – Süd als Satzung beschlossen.

Raubling, 05.09.2012

Kalsperger
 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde am 14.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung 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, 06.11.2012

Kalsperger
 1. Bürgermeister

4. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
 „Nicklheim – Süd II“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 17.06.2011
 Geändert: 10.01.2012

Planfertiger:
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING