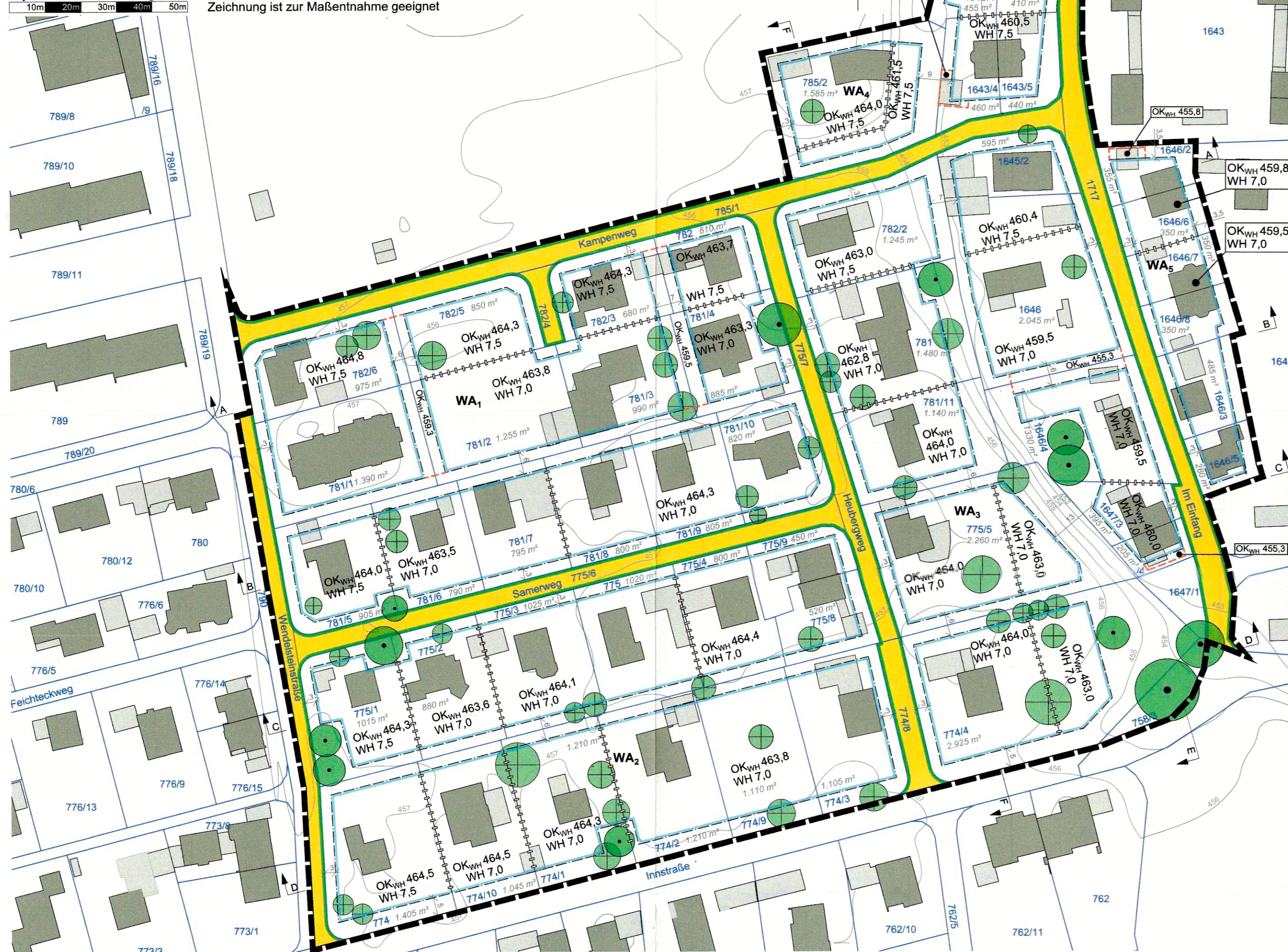


Präambel

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 91, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan "Raubling Ost - Teil IV" als Satzung vom 24.11.2020. Der Bebauungsplan verdrängt den bestehenden Bebauungsplan "Raubling Ost" - Teil IV aus dem Jahr 2007 hinsichtlich seiner Planzeichnung und aller seiner Festsetzungen, vollständig.

A) Planzeichnung



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

§ 1 Allgemeines
(1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(2) Maßzahl in Metern (z.B. 6 m)

§ 2 Art der baulichen Nutzung
WA1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 3.1 Maximal zulässige Grundfläche
(1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach §2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig
(2) Die nach §3.1 (1) festgesetzte maximale GRZ darf durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer GRZ von 0,33 überschritten werden.

(3) Die nach §3.1 (1) und (2) festgesetzte GRZ darf bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 (inkl. Hauptanlagen bzw. Flächen nach §3.1 (1) und (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden
- Garagen und Carports
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO

(4) Die nach §3.1 (1), (2) und (3) festgesetzte GRZ darf bis zu einer maximalen GRZ von 0,55 (inkl. Hauptanlagen und Flächen nach §3.1 (1), (2) und (3)) durch folgende Anlagen überschritten werden
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen)
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten

(5) Über die Festsetzungen nach §3.1 (1), (2), (3) und (4) hinaus, sind weitere Überschreitungen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nicht zulässig.

§ 3.2 Höhenentwicklung
(1) OK_WW 464,7 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe nach §3.2 (2) über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 464,7 m über NHN)
(2) WH 7,0 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter (z.B. 7,0 m) Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

(3) ++++ Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen

§ 4 Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 24 m betragen.

§ 5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(1) Baugrenze
(2) Die nach §5 (1) festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer o.Ä. auf 33% der entsprechenden Fassade um zu 1,5 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

§ 6 Abstandsflächen
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO einzuhalten.

§ 7 Dächer
(1) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
(2) Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren.
(3) Grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude sind profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinander gebaut werden. (Gilt nicht für Nebenanlagen an Hauptanlagen)
(4) Quergiebel müssen folgenden Bedingungen entsprechen:
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler als das Hauptdach sein.
- Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdaches und Unterante der Traufe des Quergiebels.
- Je Gebäude sind maximal zwei Quergiebel, jedoch nur einer je Gebäudeseite zulässig.
- Quergiebel dürfen 30% der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten

(5) Gauen sind auf bis zu 60% der Gebäudelänge mit einer maximalen Breite von 2,5 m je Gaube und einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gauen und zum Organg zulässig.

(6) Im gesamten Geltungsbereich gilt, abweichend von §7 (1): Dem Hauptdach untergeordnete Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 60 cm unter der realisierten OK_WW entsprechend der Definiton des oberen Bezugspunktes aus §3.2 (2) des Hauptdaches liegen, sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (auch Pultdächer) zulässig.

(7) Als Dachdeckung sind bei Dachflächen größer 5 m² nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazitfarben zulässig. Auf Dächern nach §7 (6) sind ebenfalls Blechdeckungen, Kiesbeläge oder Gründächer zulässig.

(8) Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, und Tiefgarageneinfahrten dürfen abweichend von den Festsetzungen der §7 (1) und (7) auch mit Flach- und Metalldachern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Hier sind Blechdeckungen, Kies und Gründächer zulässig.

(9) Auf Wintergärten sind abweichend von §7 (1) und (7), bis zu einer Größe von 20 m², transparente Dächer zulässig. Sie müssen kein Satteldach haben.

§ 8 Nebenanlagen
(1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
(2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Garagen nach §8 (1) und in den Bauräume nach §5 (1) zulässig.
(3) Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche müssen die Anforderungen an Dächer gemäß §7 und §8 (2) erfüllen. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

(4) Von den Regelungen nach §8 (2) ausgenommen sind:
- offene Stellplätze
- offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen)
- Stützmauern
- Einfriedungen
- Zufahrten und Zuwegungen
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

§ 9 Einfriedungen
(1) Maschendraht- und Gitterzäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
(2) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
(3) Mauern und massive (gemauert, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig. Abweichend sind beidseitig von Toren und Türen in der Einfriedung jeweils beidseitig bis zu 60 cm breite massive Pfeiler zulässig.
(4) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Ein freier Durchgang für Kleinsäuger muss möglich bleiben.
(5) Vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.

§ 10 Aufschüttungen und Abgrabungen
(1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die bestehende Topographie, zum höhennahen Angleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche, der Anlage von Versickerungsmulden und zur Errichtung eines Gartenteichs von max. 20 m², zulässig. Sie sind nur bis zu einer Differenz von 50 cm gegenüber dem bestehenden Gelände zulässig.
(2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungseignung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 11 Verkehrsflächen
(1) öffentliche Straßenverkehrsfläche
(2) Straßenbegrenzungslinie

§ 12 Grünordnung
(1) Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
(2) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10 m, mit der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen oder ein entsprechender, bestehender Baum zu erhalten. Die Bäume nach §12 (4) dürfen darauf angerechnet werden.
(3) Die in §12 (2) festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Diese Bäume dürfen nur aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder nach ihrem vollständigen Absterben gefällt werden. Eine Fällung ist mit der Ersatzpflanzung eines Baums entsprechend der Pflanzqualität nach §14 (2) zu kompensieren.
(4) Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

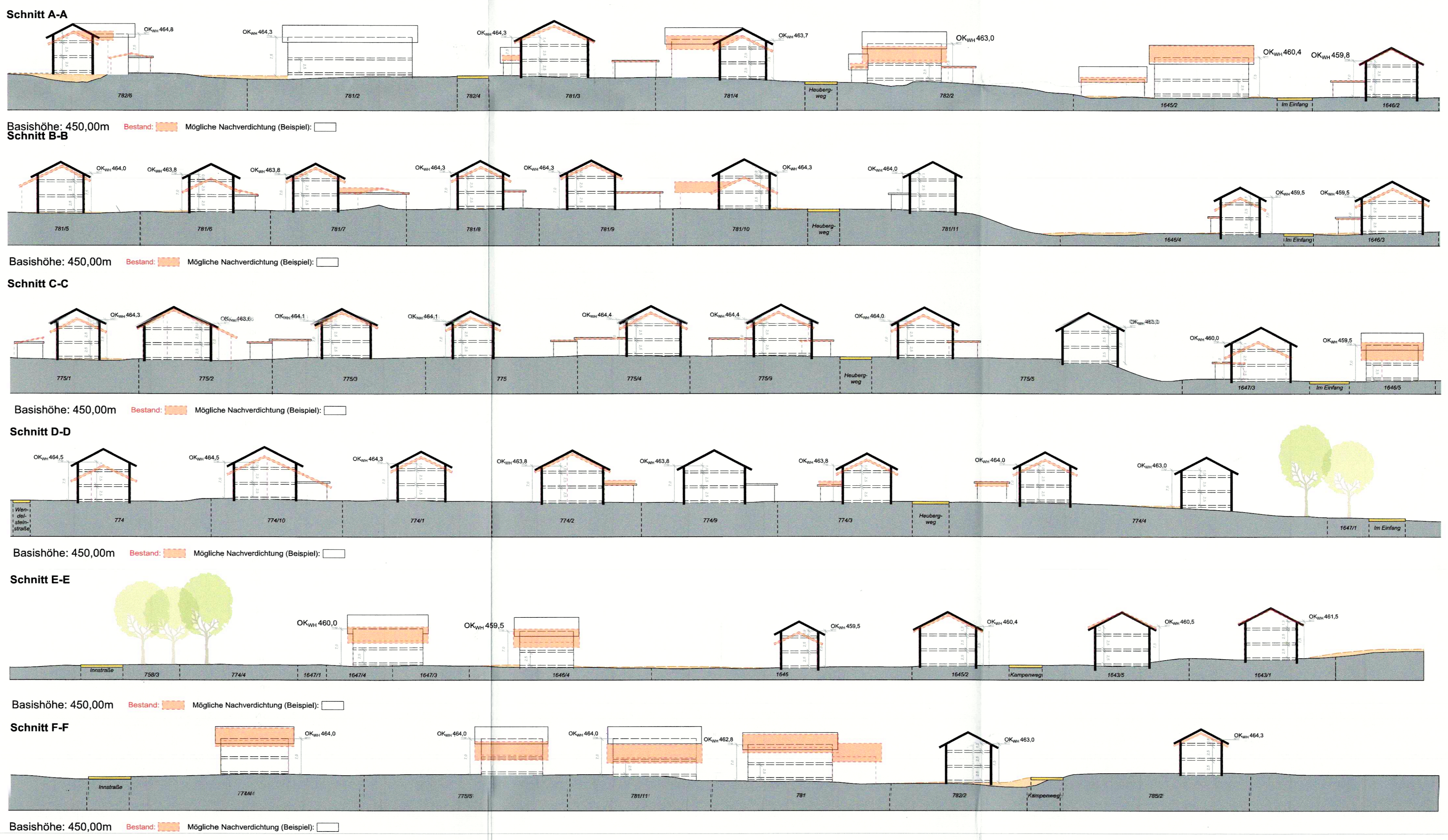
1. Hinweise durch Planzeichen
(1) 774 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
(2) Bestehende Baukörper
(3) 845 m² Größe der bestehenden Grundstücke
(4) 454 Höhenrichtlinie in 0,5 Metern
(5) Größere Bestandsgehölze als Hinweis, Erhalt empfohlen (Darstellung nach Luftbild)

2. Hinweise zur gemeindlichen Satzungen
Im Bereich des Bebauungsplanes sind besonders folgende Satzungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellsten Fassung. Die angegebenen Daten verweisen lediglich auf die neueste Fassung bei Aufstellung des Bebauungsplanes.
Garagen und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling vom 24.04.2007

3. Hinweis zur Beseitigung von Niederschlagswasser
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWGrEV) in Verbindung mit der TRENWV über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Schlie einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnismässigen Versickerung gemäß NWGrEV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

4. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse
Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
(1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
(2) Das Gebäude sollte bis mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
(3) Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

D) Schnitte als Hinweise



E) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2019 die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Raubling Ost-Teil IV" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Raubling Ost-Teil IV" mit Begründung, in der Fassung vom 20.07.2020, wurde am 21.07.2020 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.09.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 18.09.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2020 wurde der Bebauungsplan "Raubling Ost-Teil IV", in Fassung vom 20.11.2020 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung, beschlossen.

Raubling, den 08.12.2020
Olaf Kalspinger, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Raubling Ost-Teil IV" wurde am 11.12.2020 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Raubling Ost-Teil IV" tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling, Rathausstraße 31, 83064 Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Raubling, den 04.12.2020
Olaf Kalspinger, 1. Bürgermeister

Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Ausfertigung

Bebauungsplan "Raubling Ost" Teil IV als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 24.11.2020 in der Fassung vom 20.11.2020

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nulbaumerstr. 3 83112 Freising
t. 08952 9568070 f. 08952 9568079
www.wuestinger-rickert.de (Projekt 1033)

Gemeinde: RAUBLING
Bahnhofstraße 31 83064 Raubling
t. 08031 8705 0 f. 08035 9568079
m.mis@raubling.de