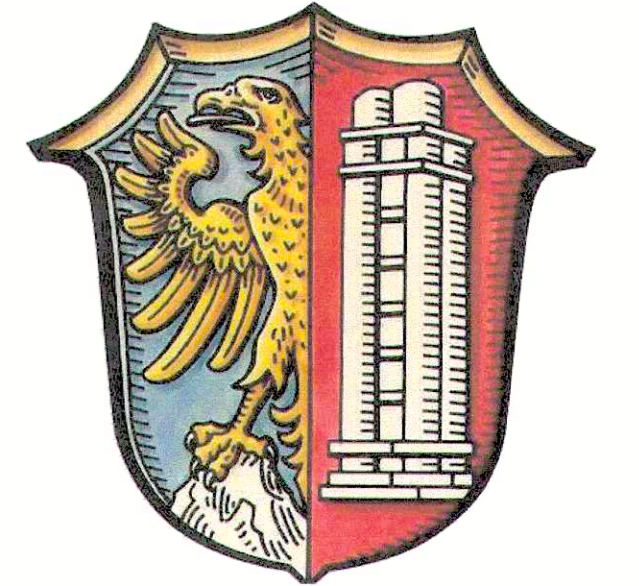


GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
Raubling – West III
15. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 18.03.2014

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING



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

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- 140 max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb der Baugrenzen
z.B. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um max. 60 % überschritten werden; die Flächen der festgesetzten privaten Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt
- II zulässig zwei Vollgeschosse mit einem max. Kniestock von 50 cm einschl. Pfette ab OK Rohdecke
- WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten z.B. 2 WE
- ↔ Firstrichtung (Sattel- / Mansarddach, Dachneigung 16° - 28°)
- private Verkehrsfläche
- Ga Fläche für Garagen
- ST Stellplatzflächen
- private Grünfläche, Terrassen innerhalb der Grünfläche sind zulässig
- Pergonenwand, Höhe 2 m

nachrichtlich

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

II. Festsetzung durch Text

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden im EG der Wohngebäude wird auf 460,66 m ü. NN festgelegt

Begründung:

Das Grundstück FINr. 1210 Gemarkung Raubling mit einer Fläche von 2.167 m² war bisher mit einem Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 110 m² bebaut. Die zulässige Bebauung entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan „Raubling – West III“ war damit bei weitem nicht ausgeschöpft. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 340 m² vor. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt. Die Höhenentwicklung ist zwingend auf zwei Vollgeschosse ohne Festlegung der Kniestockhöhe festgelegt. Auf dem Grundstück wäre damit die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Rahmen der aufgeführten Festsetzungen zulässig. Eine Beschränkung der Wohneinheiten besteht nicht. Nachdem sich jedoch in der unmittelbaren Umgebung fast ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser befinden, würde sich ein solcher Baukörper nicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Aus ortsplannerischer Sicht ist es deshalb sinnvoll, durch eine Änderung des Bebauungsplanes eine gegliederte Bebauung auf dem Grundstück zu erreichen. Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude im Verhältnis zur Grundstücksgröße entspricht der umliegenden Bebauung. Zudem wird durch diese Änderung auch der landesplanerischen Zielsetzung Rechnung getragen, vorrangig innerörtliche Baulandreserven zu nutzen. Nachdem laut gemeindlicher Stellplatzsatzung pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind, ist aufgrund der relativ kleinen Grundflächen der einzelnen Einheiten die festgesetzte Grundflächenzahl für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen übernehmen in diesem Bereich die Erschließungsfunktion, die in anderen Baugebieten durch öffentliche Verkehrsflächen erfolgt. Deshalb werden sie bei der Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht herangezogen. Durch die Änderung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 6 Einheiten begrenzt, um aufgrund der besonderen Zufahrtssituation einer zu intensiven Grundstücksnutzung vorzubeugen. Diese sechs Wohneinheiten sind auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung vertretbar. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft, besonders durch die Zufahrtssituation, sind nicht zu erwarten. Zur Abschirmung wird im Bereich des Innenhofes eine Pergonenwand an der Westgrenze des Grundstückes festgesetzt. Die Eingrünung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen sichergestellt. Nachdem diese große Teile der Grundstücke umfassen, werden Terrassen innerhalb dieser Flächen zugelassen. Die Erschließung des Baugebietes ist gesichert. Über die private Verkehrsfläche sind alle Einheiten an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Wasser / Abwasser) erfolgt über bestehende Anschlüsse, wobei die Innerschließung des Gebietes vom Grundstückseigentümer zu erfolgen hat. Das anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern. Eine entsprechende Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde vorgenommen. Ab einer Tiefe von 1,90 m ist die Versickerungsfähigkeit gegeben.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.02.2014 die 15. Änderung des Bebauungsplanes Raubling – West III beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2014 bis 09.05.2014 öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.05.2014 die 15. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.03.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die als Satzung beschlossene 15. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 18.03.2014 wurde am 13.06.2014 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 15. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 04.06.2014

[Signature]
Kalsperger
1. Bürgermeister



GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 24.06.2014

[Signature]
Kalsperger
1. Bürgermeister