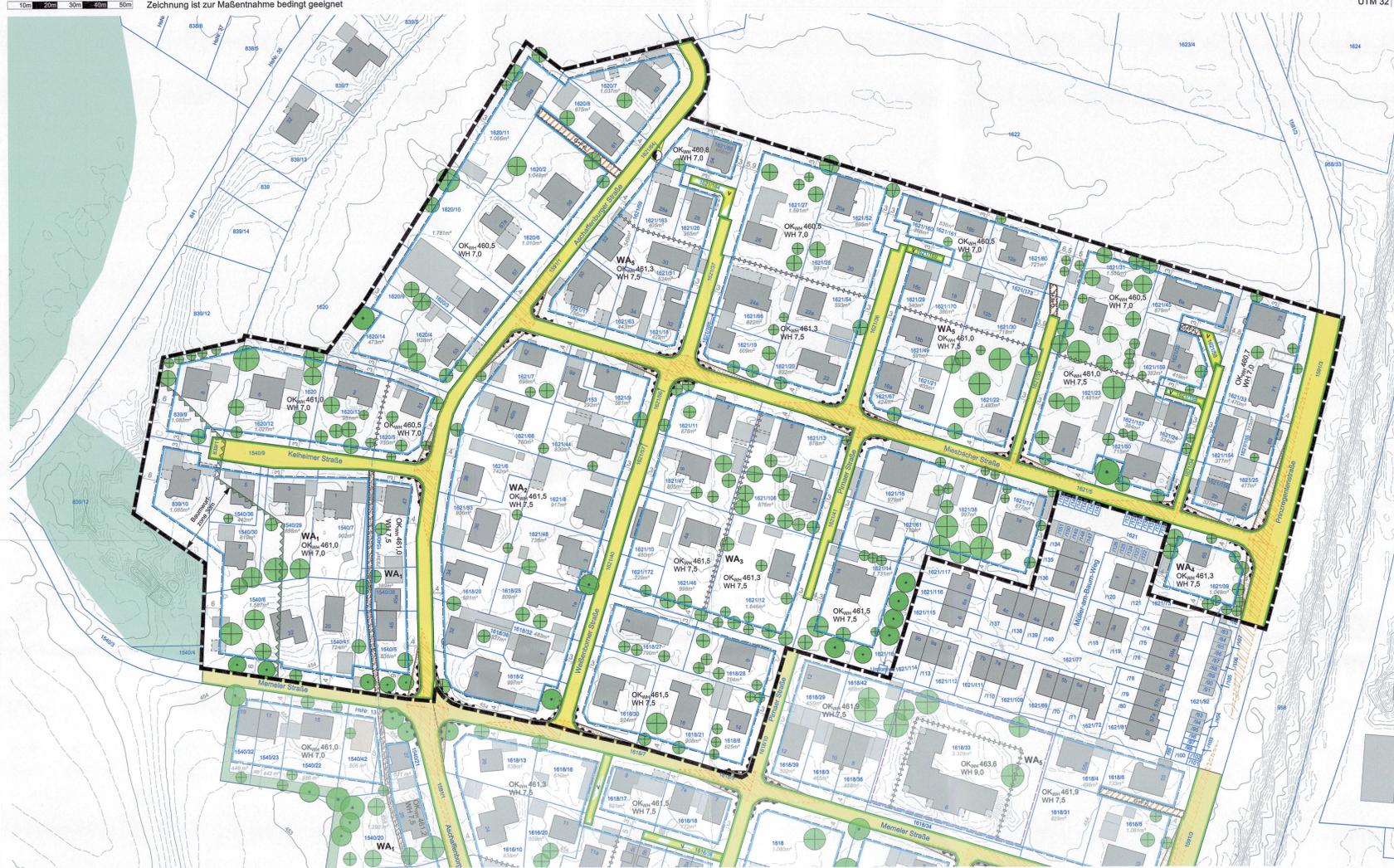


Präambel

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. 5, 6, 7 und 81 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 "Redenfelden - West I Teil III" als Satzung. Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" verdrängt in seinem Umgriff den bestehenden Bebauungsplan "Redenfelden-West" inkl. alle seine Änderungen vollumfänglich.

A) Planzeichnung



B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

- § 1 Allgemeines: (1) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, (2) Bemaßung in Metern (z.B. 4,0 m)
§ 2 Art der baulichen Nutzung: (1) WA 1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit Nummer (z.B. Nr. 1), (2) Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
§ 3 Maß der baulichen Nutzung: (1) In den Allgemeinen Wohngebieten nach § 2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 zulässig.
§ 4 Höhenentwicklung: (1) OK 461,5 Maximal zulässige absolute Oberseite der Bauhöhe über Normalhöhennull im DHN 1916 (z.B. OK 461,5 m ü. NNH).
§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche: (1) Baugrenze
§ 6 Bauweise: Für das gesamte Planungsgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.
§ 7 Abstandsflächen: Von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zur Abstandsflächenfläche durch den Bebauungsplan wird kein Gebrauch gemacht.
§ 8 Garagen, Carports und Nebenanlagen: (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Baugrenzen nach § 5 zulässig.
§ 9 Dächer: (1) Bei Dachflächen größer 5 m² sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig.
§ 10 Solaranlagen: (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern und an Fassaden zulässig.
§ 11 Gestaltung: Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen.
§ 12 Erschließung: (1) Straßenbegrenzungslinie, (2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche, (3) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 13 Einfriedigungen: (1) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen: (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Integration der Topographie und zum höhenmäßigen Anglich von Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.
§ 15 Grünordnung: (1) Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
§ 16 Baumwurfgefährdeter Bereich: Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, abgesicherte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

- (8) Gauben sind auf bis zu 90% der Gebäudelänge mit einer maximalen Breite von 2,5 m je Gaube und einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gauben und zum Organg zulässig.
(9) Dacheinschnitte und Dachaufbauten, ausgenommen Anlagen nach § 9 (7) und (8), sind nicht zulässig.
(10) Abweichend von § 9 (9) sind Kamine, Entlüftungs- und Entrauchungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen sowie Dachflächenfenster zulässig.

§ 10 Solaranlagen

- (1) Solaranlagen sind nur auf Dächern und an Fassaden zulässig. Sie sind im Neigungswinkel der Dachhaut oder in der Ebene der Fassade als gleichmäßige Flächen zu errichten.
(2) Abweichend von § 10 (1) sind bei Flachdächern, mit einer ausgebildeten Attika, auch Solaranlagen mit aufgeständerten Einzelpaneelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig.
(3) Gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig.

§ 11 Gestaltung

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

§ 12 Erschließung

- (1) Straßenbegrenzungslinie
(2) Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(3) Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbereinigter Bereich"
(4) Umgrenzung von Flächen, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizubehalten sind
(5) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(6) Je angefangenen 50 m Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach § 12 (1) ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 8,5 m zulässig.
(7) Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stromversorgung"
(8) Flächen mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
(9) Flächen mit Leitungsrecht

§ 13 Einfriedigungen

- (1) Zäune dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
(2) Zäune sind ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden.
(3) Vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,0 m ohne Einfriedung vorzusehen.
(4) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind als Einfriedung nicht zulässig.

§ 14 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrundstücke nur zur Integration der Topographie und zum höhenmäßigen Anglich von Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zulässig.
(2) Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen erzeugte Böschungsneigung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.
(3) Die Festsetzungen nach § 14 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sowie im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und zur Errichtung eines Gartenteichs je Baugrundstück von max. 20 m². Hier gelten keine Beschränkungen gegenüber Aufschüttungen und Abgrabungen.

§ 15 Grünordnung

- (1) Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nach § 12 (1) sind alle befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
(2) Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen oder ein bestehender Baum zu erhalten.
(3) Baum zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
(4) Oberirdische, zusammenhängende Stellplätze sind nach max. 4 Stellplätzen durch einen Laubbäum entsprechend den Vorgaben aus § 15 (2) zu unterbrechen.
(5) Bäume nach § 15 (2), (3) und (4) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 16 Baumwurfgefährdeter Bereich

Innerhalb von baumwurfgefährdeten Bereichen (30 m Bereich zum angrenzenden Wald) sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl, abgesicherte Fenster) sichergestellt ist, dass Personen vor der Gefährdung durch umfallende Bäume oder abbrechende Äste geschützt sind.

C) Hinweise durch Text und Planzeichen

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) 15407 Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
(2) Bestehende Baukörper mit Hausnummer und Nebenanlage
(3) Höhengschichtlinien mit Abstand in 0,2 Metern
(4) 902 m² Ca. Größe der Baugrundstücke
(5) Bestehender Baum oder größerer Strauch (Durchmesser nach Luftbild) - Erhalt empfohlen -
(6) Sichtdreiecke bei 30/50 km/h - Anfahrtslicht 3,0/5,0 m / Schenkellänge 30/70 m
(7) Verrohrter Entwässerungsgraben, Bestand, Schutzzone 1,0 m beidseitig Leitungssache
(8) Waldflächen außerhalb des Geltungsbereichs

2. Hinweise zu gemeindlichen Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders folgende Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Raubling von Belang. Sie gelten jeweils in der aktuellen Fassung.
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenlinie
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen

3. Hinweis zur Überschreitung von Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen nach § 5 kann in geringfügigem Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

4. Hinweise zu Entwässerung und Versickerung

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist das anfallende Niederschlagswasser nach den Vorgaben der "Niederschlagswasser-Freisetzungsvordnung" (NWFreiV) in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) über die belebte Bodenzone zu versickern.
(2) So eine Versickerung nach (1) nicht möglich ist, kann auch in die vorhandenen kommunalen Regenwasserkanäle eingeleitet werden.
(3) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die TREGNW einzuhalten.
(4) Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist.

5. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Wild abfließendes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
(2) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder hoch anstehendem Grundwasser sowie temporären Überschwemmungen kommen.
(3) Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte min. 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen.
(4) Mauern und massive (gemauert, betoniert o.Ä.) Pfeiler oder Sockel sind als Einfriedung nicht zulässig.

6. Hinweise zur Grünordnung

- (1) Bei Pflanzungen ist der Abstand zum Nachbargrundstück gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten.
(2) Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
(3) Die Baumpflanzungen nach § 15 (2) sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen.

7. Hinweise zum Artenschutz

- (1) Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf §44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzent" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) hingewiesen.
(2) Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen.

8. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archaische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht.
(2) Aufgedennte Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Hinweis zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist.

10. Hinweis zu Immissionen

Es ist mit Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

D) Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Redenfelden - West I Teil III" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2024 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024 bis 10.07.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.11.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 07.01.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025 wurde der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" in der Fassung vom 14.09.2025 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Raubling, den 14.09.2025
Olaf Katsperger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Raubling, den 12.09.2025
Olaf Katsperger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" wurde am 14.09.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Raubling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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 14.09.2025
Olaf Katsperger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Original
Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan "Redenfelden - West I Teil III" im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzung vom 25.02.2025 in der Fassung vom 14.02.2025

Planung: WÜSTINGER RICKERT
Gemeinde: RAUBLING
Anschriften und Stadtplaner Paul GmbH
Nüßbaumstr. 3 83112 Friesdorf
t. 08952 9568070 f. 08952 9568079 e. info@wuestinger-rickert.de
Bahnhofstraße 31 83064 Raubling
t. 08952 8705 0 f. 08953 1729 e. info@raubling.de
Projektnummer 1318