



AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE XVIII-18-12 M = 1:1000

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 10 Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 20 Verkehrsflächen
 - 2.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 2.1.1 Sichtdreieck
 - 2.2 Verkehrsflächen (öffentlich)
 - Zu- und Abfahrten privat
- 30 Baugrenzen, Bauweise - Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 I z.B. Anzahl der Vollgeschosse zulässig
 - 3.3 Vorgeschriebene Frontrichtung der Satteldächer
 - 3.4 max. zulässige Grundfläche nach § 19 Bau-NVO
 - 3.5 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 40 Grünordnung
 - private Grünflächen
 - bestehende Böschung
 - allgemeiner Grünstreifen
 - Vorschlag zur Bepflanzung (Definition siehe Festsetzung durch Text 4.0)
 - öffentlicher Bedarf, Friedhofserweiterung
- 50 Garagen und Stellplätze
 - 5.1 Fläche für Garagen
 - Fläche für Stellplatz
- 60 Sonstige Festsetzungen
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Abkantung Einfahrt Wendehammer, Größe nach Anordnung L.R.A.
 - Container nach Gemeindevorschrift für Recycling
 - öffentlicher Parkplatz
 - Hydrant
 - Versorgungsleitung IAW

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 10 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reischenhart III - RUFSTRASSE" wird im Sinne des § 4 Bau-NVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau-NVO sind entsprechend § 25 Abs. 5 Bau-NVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Auf den Grundstücksflächen, die dem Straßenraum zugewandt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau-NVO unzulässig. Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen. Die zum Anschluss von Nebenanlagen erforderlichen Kabelverläufe, Schächte sind hinter der Straßenvorgrenzung der Grundstücksgrenze in Einfriedigungen zu integrieren.
- 20 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der max. zulässigen Vollgeschosse - durch die Angabe der max. zulässigen Grundfläche in Abhängigkeit der Baugrenze.
 - 2.2 Der Kniestockhöhe gibt das Maß der oberkante Roh-Türboden im Dachgeschoss bis oberkante Fußplatte an der maßgeblichen transektartigen Außenwand.
 - 2.3 Kniestocke über dem 2. Vollgeschoss sind unzulässig. Die Fußplatte über dem 2. Vollgeschoss darf max. 50 cm betragen.
 - 2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Veranda etc.) sind bis max. 1,50 m tief gemäß § 23 Abs. 2 und 3 Bau-NVO zulässig.
 - 2.5 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Bau-NVO festgesetzt.
 - 2.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig.
- 30 Garagen und Stellplätze
 - 3.1 Die Richtlinien für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Bekanntgabe des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 12. 02. 1978.
 - 3.2 Die Stellplatzpflichtigen Einheiten (Wohnung, Büro, Praxis, etc.) wird mindestens ein Stellplatz gefordert. In Erweiterung der Stellplatzpflicht gemäß § 3.1 werden je Wohnunit mindestens 0,5 Stellplätze für Besucher gefordert.
 - 3.3 Die Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.4 Für Garagen und deren Nebenträume ist zur Bepflanzung des Dachbereiches landschaftstypisches Hausgerüst und Ableitung des Regenwassers ohne verringerte Flächenverläufe als nach Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgeschrieben, von 1,0 m zulässig, gemäß Art. 14 Abs. 1 Nr. 6 BayBO. Diesbezüglich wird eine von § 22 Abs. 1 Bau-NVO abweichende Bauweise festgesetzt.
- 40 Grünordnung
 - 4.1 Für die Bepflanzung der Grundstücke und zur Eingrünung der Straßen ist zu berücksichtigen, dass für die Grünflächenanforderung im Parkbereich werden folgende Arten von Nennpflanzenarten vorgeschrieben:
 - Lilja cordata
 - acer platanoides
 - Ingelns regia
 - quercus pedunculata
 - fraxinus excelsior
 - populus alba
 - hainbuche
 - acer campestre
 - sorbus aucuparia
 - prunus parva
 - Linde
 - Spitzahorn
 - Nußbaum
 - Eiche
 - Buche
 - Birne
 - Hainbuche
 - Feldahorn
 - Eberesche
 - Traubenkirsche
 - alle heimischen Obstsorten
 - alle heimischen Blüten- und Decksträucher
 - 4.2 Nicht zulässig ist die Bepflanzung von Blannadelpflanzen u. rotlaubigen Bäumen u. Sträuchern und exotischen Gehölzen.
- 50 Lichtdreieck
 - 5.1 Das an der Straßeneinmündung festgesetzte Lichtdreieck ist von jeder Bepflanzung, Umfassung, Absperrung etc. freizuhalten, wobei die Oberkante der Straße um nicht als 1,0 m überragen. Ausgenommen sind Bäume mit unterstem Astansatz von mindestens 2,0 m.

C GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 10 Allgemeine Gestaltungsanforderungen an den Baukörper
 - 10.1 Gebäude sollen sich an der Region, typischen Hausformen und ihren einzelnen Gestaltungsmerkmalen orientieren. Die Fassade muß betont Länge sein, als die Gebäuhöhe. Das Maßverhältnis gebel / Traufbreite von 1,1 / 1,3 darf bei Hauptgebänden nicht unterschritten werden. Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen) müssen für sich erkennbar sein.
- 20 Höhenlage von Gebäuden
 - 20.1 Zwischen Oberkante Fußboden des EG und der natürlichen Boden- u. Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Straßenniveaulinie ist max. 1,70 m Höhe zulässig. Aufbauten bzw. Begrabungen sind zu vermeiden.

D HINWEISE

- 30 Das Dach
 - 30.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gleichstehendig Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zulässig vorgeschrieben. Die Dachneigung wird auf 22° - 24° festgelegt. Dachstuhlstützen sind geneigt zu sein. Die Dachstuhlstützen sind min. 80 cm, bei Nebengebänden min. 40 cm zu betragen. Dachstuhlstützen sind unzulässig. Dachstuhlstützen Einzelgröße max. 1,20 m² sind zulässig. Die Anzahl ist auf max. 2 Fenster je Dachseite und höhen- bzw. flächenbeschränkt. Bei der Dachstuhldeckung dürfen rote bis rotbraune Dachziegel oder Betonbacksteine verwendet werden.
- 40 Die Fassade
 - 40.1 Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben bis Leucht gelblich. Aufputzflächen sind nicht zulässig. Die Anzahl ist auf max. 2 Fenster je Dachseite und höhen- bzw. flächenbeschränkt. Bei der Dachstuhldeckung dürfen rote bis rotbraune Dachziegel oder Betonbacksteine verwendet werden.
- 50 Der Dorfboden
 - 50.1 Gartenvorplätze, Stellplätze, Höp und Einfahrten müssen leicht und wasserabführend sein. Erdböden- und Asphaltbeläge sind nicht zulässig. Empfehlung: Wassergebundene Decken und Kalkspaltbeläge. Natursteinplatten mit Regenrinne.
- 60 Einfriedigungen
 - 60.1 zulässig sind: einheimische Blüten- und Decksträucher, Baum bis 1,00 m Höhe aus Holz nach folgenden Konstruktionsarten:
 - Kopplanken
 - Holzbohlen
 - Leitengaine
 - 60.2 nicht zulässig sind: Zäune aus geschweiften Leitern, Zäune aus Beton oder betonte Gitter und geschichteten Hecken.

D HINWEISE

- Baukörper
 - vorhandene Wohngebäude
 - vorhandene Nebengebäude
- Der alte Obstbaum im Südteil des Baugebiets ist erhaltungswürdig.
- Forstliche Bezüge sollen berücksichtigt werden. Der Baumbestand am Ort- und Ortsrand des Planungsgebietes (Buche, Buche, Eiche) sollen aus forstl. u. nat. landschaftstypischer Intention einen Erhaltungsbedarf bekommen.

Reisechenhart Nr. 3 - RUFSTRASSE

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. d. Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 23.10.1982 (BayRS 2020-1-11), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. d. Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der jeweils geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

Verfahrensmerkmale

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.91 bis 05.07.91 im Rathaus Raubling öffentlich ausgestellt.

Raubling, 13.05.1992

Bayer
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.01.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

Raubling, 13.05.1992

Bayer
1. Bürgermeister

c) Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 20.01.92 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustVBauB vom 07.07.1987 (GVBl. S. 209) angezeigt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 16.04.92 Nr. IV/R/1-610-1/3 C 41-4/13 mitgeteilt, dass der angezeigte Plan rechtssicher nicht verletzt, die eine Verzögerung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würden.

Landratsamt Rosenheim
Rosenheim, 29. 05. 92

Stadler, RA

d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.04.92 gemäß § 12 Satz 1 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, 13.05.1992

Bayer
1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "REISCHENHART NR. III RUFSTRASSE"

M = 1:1000

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund der § 40 im Verbindung mit Art. 5, 1, 2, 3 Abs. 2 des Bayerischen Grundgesetzes (BayGG) der Art. 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeverordnungen für den Freistaat Bayern (G.O.) diesen Bebauungsplan als

Satzung

Herföhrungsdaten:

Vorschlag 1	4 5 / 90
Vorschlag 2	4 5 / 90
Vorschlag 3	4 8 / 70
Entwurf	4 11 / 70
Begründung	4 7 / 91

Planung: Sepp Clemens Perzlsmeier, Dipl. Ing. Arch. VDA
Winterhollerweg 84, 8209 Stephanskirchen
Tel. 08031 / 70964 o. 7948, Telefax 08031 / 40848