

.1: Ausfertigung

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan "Unteraich"
der Gemeinde Raubling, Landkreis Rosenheim

Bearbeitung:

Architektur- und Ingenieurbüro
Martin Guggenbichler & Söhne
Taxisstraße 49
8200 Rosenheim 1

Telefon 08031/88094

Telefax 08031/83174

1. Anlaß und planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Ergänzung des geringen verfügbaren Baulandangebotes in der Gemeinde Raubling soll in Verbindung mit dem Eigenbedarf einheimischer Grundstückseigentümer im Bereich von Unteraich eine beschränkte Anzahl von Bauparzellen ausgewiesen werden.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Straße "Unteraich" soll im Rahmen einer organischen Ortsabrundung acht weitere Bauparzellen aufnehmen.

Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe, die die Flächen bewirtschaften, ist bei einer Bebauung nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplanentwurf, der der Regierung von Oberbayern zur Genehmigung vorgelegt wurde, weist diesen Bereich bereits als locker bebaute Wohnbaufläche aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unteraich" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das geplante Baugebiet wird im Norden durch die Straße "Unteraich" mit angrenzender Wohnbebauung, im Westen durch die "Aicherstraße", im Osten durch den Schustergraben und im Süden von den landwirtschaftlichen Flächen FlNr. 787/4 und 787/Teilfläche, Gemarkung Großholzhausen begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteraich" umfaßt ein Gebiet von ca. 0,420 ha.

Geländebewegungen in größerem Umfang, die dem natürlichen Geländeverlauf widersprechen, sind nicht zulässig.

Das ausgewiesene Baugebiet wurde bisher als Wiesen- und Weidefläche landwirtschaftlich genutzt.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Straße "Unteraich" ausreichend erschlossen.

Das Verkehrsaufkommen ist gering und beschränkt sich auf den Anliegerverkehr.

4. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Raubling angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Raubling.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Isar-Amper-Werke AG, München, Bezirksleitung Rosenheim.

Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt.

5. Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Klare, ruhige Baukörper mit betont längerer Traufseite in einer mäßig bewegten Linienführung gegeneinander versetzt, bestimmen die harmonische Ortsabrundung in diesem Siedlungsbereich.

Korrespondierende, einzeln erlebbare Haupt- und Nebengebäude mit entsprechenden Freiräumen und Blickbeziehungen gewährleisten einen offenen Übergang vom Dorf zur freien Landschaft.

Die Bebauung der sieben ausgewiesenen Grundstücke wird orientiert an der umliegenden Bebauung auf I+D mit Kniestockbeschränkung auf 1,80 Meter als Höchstgrenze festgesetzt, die des Eckgrundstückes Aicher Straße/Straße "Unteraich auf II.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt einzelne Pflanzangebote entlang des Straßenraumes zur räumlichen Gliederung bzw. Orientierung fest.

Zur harmonischen Anbindung des bebauten Ortsrandes an die freie Landschaft werden Obstbaumanpflanzungen vorgeschlagen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz (angenäherte Ermittlung)

1.0	Planungsgebiet - Gesamtfläche	0,420 ha
2.0	Nettobauland	
	WA - Allgemeines Wohngebiet	
	Summe der Baugrundstücke	0,409 ha
3.0	Öffentliche Grünfläche	0,011 ha

	Summe 2.0 und 3.0	0,420 ha

Raubling, den 20. Dez. 1991

Friedrich

Bürgermeister

~~Bayer~~

2. Bürgermeister

H. Jäger

Architekt

Rosenheim, 23. 11. 92

Landratsamt

I.A.

Stadler, RAmtn