

Verfahrensvermerke:

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.1999 bis 21.01.2000 im Rathaus Raubling ausgelegt.
- 2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.01.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den 31.01.2000

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



- 3. Der Bebauungsplan wurde am 04.02.2000 gemäß § 10 Abs. 3 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, den 07.02.2000

Neiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



GEMEINDE RAUBLING

-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

"Am Arzerbach I"

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 18.09.1999

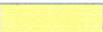
geändert: 08.12.1999

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 91 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

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenzen
-  allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  öffentliche Grünfläche
-  befestigter Seitenstreifen
-  Grüninsel mit Baum
-  öffentlicher Geh- und Radweg
-  private Grünfläche
-  Firstrichtung
-  Dach abschleppend
-  Garage
-  Stellplatz
-  nur Einzelhaus zulässig
-  nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
-  Garagenzufahrt
- 80 z.B. maximal zulässige Grundfläche im m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- 1 WO z.B. höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- I+D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,95 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- II zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von maximal 0,7 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

Hinweise:

-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Parzellennummer
-  bestehendes Gebäude
-  Abgrenzung laut Flächennutzungsplan
-  Abgrenzung laut Flächennutzungsplan
-  privater Lärmschutzzaun



II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der südlich der gepunkteten Abgrenzungslinie liegende Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, der nördliche als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, festgesetzt.
- 1.2 Bei den festgesetzten Einzelhäusern ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig. Soweit Doppelhäuser errichtet werden können, sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der max. überbaubaren Grundflächen
 - der max. zulässigen Vollgeschoße
 - der max. zulässigen Kniestockhöhe
- 2.2 Die zulässigen Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) dürfen bis zu 75 % überschritten werden.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück
- 3.4 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen
- 3.5 Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) im geringfügigen Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,20 m und einer max. Länge von 1/3 der Fassade sind zulässig.
- 3.6 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. - Abgrabungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung

- 4.1 Alle Gebäude mit I+D sind mit Satteldächern von 20° bis 24° zu versehen. Alle Gebäude mit II sind mit Satteldächern von 24° bis 28° zu versehen.
- 4.2 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachflächen anzupassen.

4.3 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Quergiebel dürfen nur bei Doppelhäusern mit einer Dachneigung ab 25° errichtet werden.

4.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

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

4.6 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

4.7 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

5.0 Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude).

5.2 Garagen an der Grenze dürfen mit einem Dachüberstand (Grundstücksüberbau) von max. 40 cm errichtet werden.

5.3 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.

5.4 Für jede Wohnung die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 1,5 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.

5.5 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, (z.B. Wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen usw.

6.0 Nebenanlagen

6.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur für Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 10 m² und mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 2,25 m über OK Gelände zulässig.

7.0 Einfriedungen

7.1 Im Bereich der öffentlichen Straße sind nur Einfriedungen als Holzzäune - keine Hecken- mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehend, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

7.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

7.3 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken - nicht am Straßenrand - mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Bei den Parzellen 1 und 29 dürfen keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen zur B15 ausgerichtet werden.

9.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

9.1 Die Bodenversiegelung auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

9.2 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wege, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.

9.3 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhalteschacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern. Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.

10.0 Grünordnung

10.1 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden. Innerhalb der Hausgärten sind als Großbäume nur einheimische Obstbäume zulässig.

Begründung:

1. Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Gemeinde Raubling ist unter anderem durch die Errichtung des Gymnasiums einem verstärkten Siedlungsdruck ausgesetzt. Vorhandene Baulandreserven für den Wohnungsbau sind aus unterschiedlichen Beweggründen der Eigentümer nicht immer verfügbar. Die betroffene Fläche ist Teil eines Gesamtpaketes an Wohnbau- und Gewerbeflächen, die vom SCA-Konzern für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Der Gemeinderat hat daher am 21.09.1999 beschlossen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist, die im Flächennutzungsplan enthaltene gemeindliche Entwicklungsplanung durch die verbindliche Bauleitplanung abzusichern.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist seit 01.10.1993 in Kraft. Im Flächennutzungsplan ist der südliche Bereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, der nördliche als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im nördöstlichen Bereich des Hauptortes Raubling. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Siedlung "Im Einfang". Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke FINr. 1639, 1639/6, 1639/7 sowie eine Teilfläche der FINr. 1639/9 Gemarkung Raubling. Das Gebiet wird im Osten durch den Arzerbach begrenzt. Im Norden befindet sich eine Wohnbebauung bzw. eine Brach- und Parkplatzfläche, die künftig gewerblich genutzt werden soll. Im Westen und Süden grenzt das Gebiet an die Bundesstraße sowie an eine Gemeindestraße.

4. Ziele des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie im nördlichen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der gewerbliche Teil des Mischgebietes soll nördlich anschließend in einen gesonderten Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Baugebiet sind überwiegend Einzelhäuser vorgesehen, deren Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Grundfläche von 80 m² und eine Begrenzung der Höhenentwicklung eingeschränkt wird. Nur als jeweils nördlicher Abschluß sind auch Doppelhäuser zulässig. Die Festlegung von Wohneinheitenbeschränkungen dienen dazu, zu vermeiden, daß das Baurecht vor allem in Richtung einer maximalen Unterbringung von Wohneinheiten ausgeschöpft wird. Damit wird einer Verpflichtung des Baugebietes entgegen gewirkt. Außerdem wird damit den Auswirkungen auf die gemeindliche Infrastruktureinrichtungen Rechnung getragen.

Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung des Baugebietes werden private Grünflächen festgelegt. Außerdem sind die privaten Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Abgrenzung zur freien Natur nach Osten bildet der Arzerbach mit seinem bepflanzten Uferbereich. Nachdem dieser Bereich sich bereits in Eigentum der Gemeinde befindet, sind dafür keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

5. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Die straßenmäßige Außenerschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen "Am Wasserhorn" und "Am Arzerbach". Die Innenerschließung erfolgt über zu errichtende Wohnstraße, sowie über einen öffentlichen Geh- und Radweg. Das Kanalnetz sowie die Wasserversorgung ist entsprechend zu erweitern.