



Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG)

in der jeweils letztgültigen Fassung diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen (soweit abweichend bzw. nicht enthalten)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

(WA) allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

----- Baugrenze

(115) : 8 maximal zulässige Grundfläche in m2 je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

1-0 ✓ zulässig 1 Vollgeschoß mit Dachgeschoß, Kniestock max. 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

1-0 (230) zulässig 1 Vollgeschoß mit Dachgeschoß, Kniestock max. 2,30 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

← Firstrichtung

Garagen und Stellplätze

[GA] Garagen

[ST] mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ....

⊙ Trafostation

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterstreifen) mit Maßangabe

— private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahrt- und Leistungsrecht belastet mit Maßangabe

▲ Garageneinfahrt

Grünordnung

— Einfriedungsgrenze

— private Grünfläche am Ortsrand mit Einfriedungsgrenze und lockerer Baum- und Strauchpflanzung

○ Pflanzvorschlag (Hinweis)

● Baum zu erhalten bzw. Baumgruppe

○ Baum zu pflanzen

— Bachlauf

— Feldbahngleis

— Abstand zum Waldrand nicht bebaubar - nur Nebengebäude

2.000 Festsetzung durch Text (soweit abweichend bzw. davon abweichend)

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden.

2.230 Bei Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche der Terrassen, Balkon, kleine Loggien und Dachvorsprünge kann eine Ausnahme erteilt werden.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

2.340 Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Genaue Festlegung erfolgt durch das Landratsamt Rosenheim, zusammen mit der Gemeinde.

2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.360 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschnittungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m2 zulässig.

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

2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckte Pastelltöne), auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. In Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

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

2.500 Garagen und Stellplätze

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

Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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

2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.

Für Kleinwohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.

2.540 Die Garagenvorplätze, Einfahrten, Stellplätze und die privaten Erschließungsstraßen sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- .....

2.600 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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

2.630 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhalte-schacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern. Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.

2.640 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz auf allen Flächen zu verzichten.

2.700 Einfriedungen

2.710 Im Bereich der öffentlichen Straßen und an den Einfriedungsgrenzen sind nur Einfriedungen als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

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

2.800 Grünordnung

2.810 In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten. Pro privatem Grundstück sind ein Großbaum oder zwei Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen.

2.820 Für die Pflanzungen sind folgende Arten möglich:

**Straucharten:**

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Wasserschneeball	-	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	-	Viburnum opulus
Kreuzdorn	-	Rosa canina
Faulbaum	-	Rhamnus cathartica
Haselnuß	-	Frangula alnus
Schwarzer Holunder	-	Corylus avellana
	-	Sambucus nigra

**Baumarten:**

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Schwarzzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Ebersuche	-	Sorbus aucuparia
Silberweide	-	Salix alba

2.830 Nicht zulässig sind Koniferen- oder Thujenhecken.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bachlauf
- Waldrand

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katas-  
teramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt.  
Stand: Februar 1993

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.000 Verfahrensvermerke

5.100 Aufstellungsbeschluss am 19.12.93

5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung - § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.09.93 bis 06.10.93

5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.05.94 bis 01.07.94

5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.09.93 bis 06.10.93

5.500 Satzungsbeschluss am 14.07.94

5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. DR-1-610-113 C 11-11/93 vom 18.12.94

den Bebauungsplan genehmigt.  
siehe § 23 BauGB angefordert ist!

5.700 Bekanntmachung § 12 BauGB am 09.12.94

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

19.12.94 Datum 1. Bürgermeister Bayer

(Siegel)

Rosenheim, 03. JAN. 1995  
Landratsamt  
Verwid  
ROI

GEMEINDE  
LANDKREIS ROSENHEIM

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
"HOCHRUNSTFILZE 1"

FERTIGUNGSDATEN: VORENTWURF 23.08.1993  
ENTWURF 19.04.1994  
ERGÄNZT 22.08.1994

PLANUNG:  
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG LABONTE  
DIPLOM. ARCHITECT  
HOCHPLATTENSTRASSE 20  
83076 ROSENHEIM  
TEL. 08037/69091

h. Labonte