

Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan „Moorbadweg“

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB–, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO–, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO–, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung 1998 –BayBO 1998– und der Planzeichenverordnung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Fertigungsdaten:

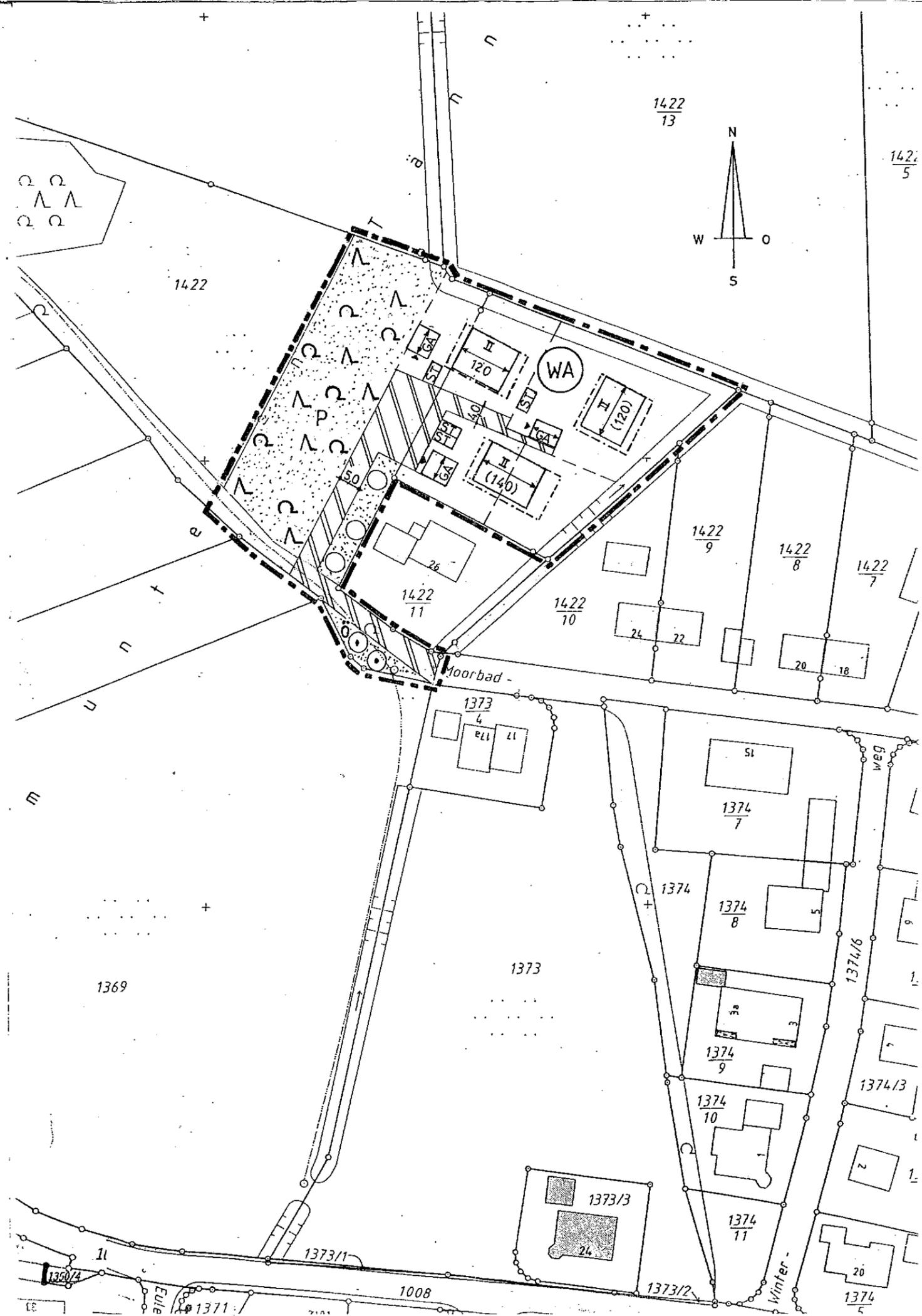
Vorentwurf: 22.01.1998

Entwurf: 09.03.1998

geändert 08.06.1998

Planfertiger:

Roß
Dipl.-Ing. (FH)



1.000 Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	Baugrenze
(120) z.B.	maximal zulässige Grundfläche in m ² je Bauteil
II	zulässig zwei Vollgeschosse ohne Kniestock
	Firstrichtung
Ga	Garagen
	Garageneinfahrt
ST	Stellplatz
	öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) mit Maßangabe
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche als naturnaher Waldmantel und -saum auszubilden
	Pflanzgebot
	Pflanzvorschlag (als Hinweis)

2.000 Festsetzungen durch Text

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

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.310 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

2.330 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf 0,35 m über der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberfläche nicht übersteigen

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

2.350 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschlüpfungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.

2.420 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauben ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1 m² zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon Freisitz und Erker sind erlaubt.

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, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

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

- 50 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 den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,50 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 Garagenvorplatz 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.
- 2.540 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplit
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge
 -

2.600 Einfriedungen

- 2.610 Einfriedungen sind nur im Bereich der Bauflächen zulässig. Die Bach- bzw. Grabenböschungen sind von Einfriedungen freizuhalten.

2.700 Grünordnung

- 2.710 Außerhalb der Baugrundstücke dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Laubbäume zulässig.
- 2.720 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken – nicht am Orts- bzw. Straßenrand – mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

2.800 Elektro-Versorgung

- 2.810 Die zum Stromanschluß erforderlichen Kabelverteilerkästen sind auf Privatgrund anzuordnen und nach Möglichkeit im Zaun zu integrieren

3.000 Hinweise

- Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren
- Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich zu versickern
- Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Keller- und Tiefgarageneinbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. Grundwasserdüker, Einbau von Filtermänteln und dgl.)
- Schlaf- und Ruheräume sind möglichst auf die lärmabgewandte Seite im Osten zu legen

4.000 Begründung

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Altenheim dargestellt. Eine Verwirklichung dieser Planung ist jedoch aufgrund der vorhandenen straßenmäßigen Erschließung nicht möglich. Außerdem ist nach Aussage mehrerer Altenheimbetreiber die Baufläche für ein Altenheim nicht ausreichend. Der Gemeinderat hat deshalb am 27.01.1998 beschlossen, den Flächennutzungsplan in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern und zugleich einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine maßvolle Wohnbebauung ermöglicht. Das Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Raubling. Der Geltungsbereich wird im Norden vom Kreidenbach und im Osten von einem vorhandenen Graben begrenzt. Im Süden und Westen schließen sich landwirtschaftliche bzw. Naturnahe Flächen an. Um einen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, wird im westlichen Bereich des Gebietes ein ca. 30 m breiter Grüngürtel festgesetzt. Die Erschließung ist gesichert. Das Baugebiet ist über eine Gemeindestraße erreichbar; die Zufahrt zu den einzelnen Bauparzellen erfolgt über einen noch zu erstellenden Eigentümerweg. Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung bzw. zentrale Kanalisation der Gemeinde ist möglich.

.Ausfertigung



Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.d.F. des Lageplanes vom 22.01.1998 beschlossen.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.09.1998 den Bebauungsplan i.d.F. des Lageplanes vom 08.06.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.



Raubling, 27.10.1998
GEMEINDE RAUBLING

Neiderhell
1. Bürgermeister

3. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan i.d.F. vom 08.06.1998 wurde am 16.07.1999 gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Raubling,
GEMEINDE RAUBLING

Neiderhell
1. Bürgermeister