

**GEMEINDE RAUBLING**  
 -LANDKREIS ROSENHEIM-

**BEBAUUNGSPLAN**

 Redenfelden - West  
 - 26. Änderung -

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 07.02.2017

 Planfertiger:  
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

**Begründung:**

Auf dem Grundstück FINr. 1621/51 ist zwischen dem bestehenden Hauptgebäude und der Straße eine Garagenfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche soll durch Aufstockung auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Durch diese Aufstockung wird eine Erweiterung von Wohnraum ohne Vergrößerung der überbaubaren Fläche ermöglicht. Dazu ist es erforderlich, abweichend von Art. 6 BayBO an der Nordgrenze eine über 16 m hinausgehende Bebauung mit einem Grenzabstand von 3 m zuzulassen. Die Belange des Abstandsflächenrechts, insbesondere der Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bleiben gewahrt, weil insgesamt ausreichende Gebäudeabstände gewährleistet bleiben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auf der Erweiterungsfläche bereits bisher eine Bebauung für Garagenflächen zulässig ist. Diese Garagenfläche könnte auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Durch die Festsetzung, dass die Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist, wird eine Grenzbebauung durch Garagen ausgeschlossen. Zudem entfällt die Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Hauptgebäude nach Westen.

**Verfahrensvermerke:**

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 10.01.2017 die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Redenfelden - West“ beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbarn erfolgte durch Anschreiben vom 14.02.2017
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 04.04.2017 die 26. Änderung des Bebauungsplanes „Redenfelden - West“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.


 GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 07.04.2017


 Kalsperger  
 1. Bürgermeister

4. Die als Satzung beschlossene 26. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 07.02.2017 wurde am 28.04.2017 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 26. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.


 GEMEINDE RAUBLING  
 Raubling, 03.05.2017


 Kalsperger  
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 81 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**

- Geltungsbereich
- Baugrenzen
- GR 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl
- 2 WE Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten
- II zulässig zwei Vollgeschosse mit Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschl. Pfette ab OK Rohdecke
- ← vorgeschriebene Firstrichtung

**II. Festsetzungen durch Text**

1. Abweichend von Art. 6 BayBO wird an der Nordgrenze des Grundstückes FINr. 1621/51 eine Bebauung mit einem Grenzabstand von 3 m bei einer Länge von 24 m zugelassen.
2. Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
3. Einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist anwendbar.