

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

1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

140 z.B. max. überbaubare Fläche für Hauptgebäude

zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

WH 6,0 m zulässige Wandhöhe von OK Rohfußboden bis OK Fußpfette

2 WE z.B. zulässige Anzahl von Wohneinheiten

#### 3. Baugrenzen

---- Baugrenze

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

öffentliche Verkehrsfläche (Planung)

Garage Ga

Hinweis:

Straßenbegrenzungslinie

private Grünfläche

## Verfahrensvermerke:

- 1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Raubling Wittelsbacherstraße" beschlossen. Der Aufstellungbeschluß wurde am 18.10.2013 be-
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.08.2013 hat in der Zeit vom 28.10.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.2014 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals vom 26.05.2014 bis 10.06.2014 öffentlich ausgelegt.
- 5. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.06.2014 den Bebauungsplan "Raubling Wittelsbacherstraße" als Satzung beschlossen.

Raubling, 04.08.2014

1. Bürgermeister



6. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde am 08.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu iedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ab dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen

Raubling, 01.09.2014

Kalsperger Bürgermeister



# II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

schritten werden.

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal zulässigen Grundfläche

- der maximal zulässigen Vollgeschosse

der maximalen Kniestockhöhe

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

- der max. Wandhöhe (= OK Rohfußboden bis OK Fußpfette)

## 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die 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 0,20 m
- 3.5 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 3.6 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. –abgrabungen sind unzulässig.

4.0 Gestaltung

- 4.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern / Walmdächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 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.
- 4.3 Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren sind an die Neigung der übrigen Dachfläche an-
- 4.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

4.5 Abfallbehälter sollen baulich integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind zu begrünen.

- 4.6 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.
- 4.7 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen / Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet
- 5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.
- 5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
  - wassergebundene Decken mit Kalksplitt
  - Schotterrassen
  - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
- 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. Damit sie ausreichend eingegrünt werden können, ist zu den öffentlichen Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2.25 m betragen.

6.0 Einfriedungen

- 6.1 Straßenseitig sind Zaunfelder oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Außerdem ist ein durchgängiger Abstand zwischen Boden und Unterkante des Zaunes von 0,10 m einzuhalten. Einfriedungen in Form von Mauern und Steingabionenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzuläs-
- 6.2 Zäune zwischen den privaten Grundstücken dürfen 2,0 m nicht überschreiten

- cornus sanguineum

- crataegus monogyna

ligustrum vulgare

lonicera xylosteum

- prunus spinosa

rosa canina

rosa multiflora

- sambuccus nigra

und Scheinzypressen.

- cornus mas

- 7.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden zu bepflanzen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 7.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten zu ersetzen.

7.3 Die Grünfläche an der Südgrenze des Baugebietes ist als lockerer Strauchgürtel zu

Hartriegel

Weißdorn

Liguster

Schlehe

Kornelkirsche

Heckenkirche

Heckenrose

vielblütige Rose

schwarzer Holunder

Nicht zulässig ist die Anpflanzung von Nadelgehölzen, Thujen, Zedern, Koniferen

gestalten. Dabei sind nur standortheimische Pflanzen zulässig, z.B.

Begründung

1. Lage des Planungsgebietes und Bestand

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0.4 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Raubling. Östlich grenzt das Gebiet an die Wittelsbacherstraße mit einer daran angebundenen Wohnbebauung an. (Bebauungsplan Raubling -Nord). Auch südlich wird der Bereich von Wohnbebauung begrenzt. Im Norden verläuft ein Geh- und Radweg, der den Kreidenbach im Süden begleitet. Anschließend setzt sich die Bebauung an der Wittelsbacherstraße fort.

Westlich des geplanten Gebietes bleibt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung er-

2. Anlaß und Ziel der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umgriff des geplanten Baugebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im-Landschaftsplan sind für den Vorhabensbereich keine relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Durch die Baulandausweisung soll der nach wie vor starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Nachdem die Gemeinde über einen größeren Zeitraum keine neuen Baugebiete auswies (nur Abrundung und Lückenfüllungen in der Regel für den Eigenbedarf der Grundstückseigentümer), konnte auch die Baugebietsausweisung von 2011/2012 in Nicklheim und Kirchdorf den Bedarf nicht vollständig decken. Vorhandene Baulücken bzw. Restflächen in Bebauungsplänen stehen dem Wohnungsmarkt nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

3. Erschließung

Das Baugebiet wird durch die östlich angrenzende Wittelsbacherstraße erschlossen. Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung ist durch die bestehende Hauptleitung in der Wittelsbacherstraße gegeben. Für die Abwasserbeseitigung sind Verlängerungen des Hauptkanales im kleineren Umfang erforderlich. Der Erschließungsaufwand ist daher gering.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Zu den Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht ver-

3. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

"Wittelsbacherstraße"

M 1:1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 22.08.2013 27.02.2014 geändert: geändert 05.05.2014

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING