

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm

WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

I + D zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

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

### 3. Baugrenzen

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche private Verkehrsfläche

### 5. Grünflächen

Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild (Gehölzpflanzungen nur mit Obstbaumhochstamm zulässig)

private Grünfläche

Ausgleichsflächen Streuobstwiese

Baum zu pflanzen (Linde, Eiche, Ulme, Obstbaumhochstamm)

Baum zu erhalten

### 6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Firststrichtung First abgeschleppt

Ga Fläche für Garagen Baudenkmal

Trafostation

Gebäudeabriss

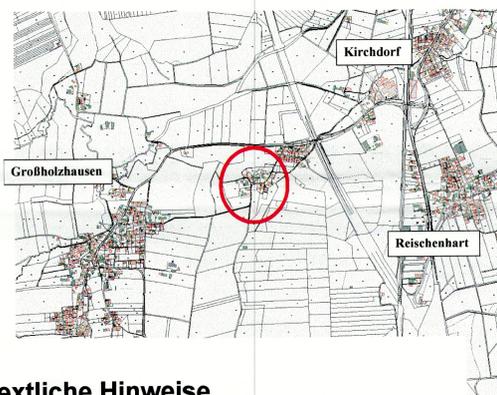
### Hinweise:

Gebäudenummer

Höhenlinie

Höhenpunkt

Übersichtslageplan ohne Maßstab



## Textliche Hinweise

### 1.0 Grundlage der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayer. Vermessungsverwaltung

### 2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.



## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren 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% überschritten werden.

### 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. Das Maß der baulichen Nutzung darf dabei 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.

3.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

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

3.5 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abtragungen sind unzulässig.

### 4.0 Gestaltung

4.1 Alle Gebäude sind mit Satteldächern 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 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

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

4.5 Die Gebäude 1 - 4 sind so zu errichten, zu ändern oder zu erhalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Die Proportionen der Baukörper und die Fassadengestaltung sind entsprechend dem Bestand (Bauernhofcharakter) zu erhalten bzw. bei Ersatzbauten entsprechend zu berücksichtigen.

4.6 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 auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundfläche errichtet werden.

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 offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspit
- Schotterrassen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind in den privaten Grünflächen 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. Im Bereich der Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild sind keine Nebenanlagen zulässig.

### 6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz / Wasserwirtschaft

6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

6.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,4 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 4).

### 7.0 Einfriedungen

7.1 Die straßenseitigen Hofräume zu den Gebäuden A - D dürfen nicht eingefriedet werden. Im übrigen sind straßenseitig Zaunfelder oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

7.2 Einfriedungen und Hecken zwischen den privaten Grundstücken dürfen 1,50 m nicht überschreiten.

### 8.0 Grünordnung

8.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind zu mind. 50% als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstäuden zu bepflanzen. Dabei ist vorrangig auf die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Der vorhandene Bestand ist soweit möglich zu erhalten.

8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

## Begründung

### 1. Lage des Planungsgebietes und Bestand

Die Siedlung „Aich“ liegt ca. 700 m nordöstlich des Ortsteiles Großholzhausen. Das Planungsgebiet ist vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Ca. 50 m nordöstlich unterhalb einer Hangkante schließt sich der Siedlungsbereich „Unterach“ an. In einem Abstand von rund 300 m verläuft östlich des Planungsgebietes die Bundesautobahn BAB 99. Das Planungsgebiet ist überwiegend bereits bebaut. Im geringen Umfang sind Baulücken bzw. Abrundungsflächen vorhanden. Der Charakter der Siedlung wird vor allem durch die vorhandenen Hofstellen geprägt.

### 2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Siedlungsbereich Aich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Geringe Erweiterungen gegenüber dieser Flächennutzungsplandarstellung ergeben sich teilweise durch die bereits bestehende Bebauung. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren ebenfalls entsprechend geändert werden.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden die landwirtschaftlichen Betriebe bereits aufgegeben bzw. ist mit einer Aufgabe kurz- bzw. mittelfristig zu rechnen. Um den dörflichen Charakter und die Eigenart des Ortes trotzdem zu erhalten, bedarf es verbindlicher städtebaulicher Regelungen, die folgende Zielsetzungen sichern sollen:

- Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofgebäude bzw. Ersatzbauten an gleicher Stelle mit entsprechender Gestaltung
- Erhaltung ausreichender Freiräume zwischen den einzelnen Baukörpern
- keine straßenseitige Einfriedung landwirtschaftlicher Hofgebäude
- Vermeidung des Zusammenwachsens von Aich und Unterach

### 3. Erschließung

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert; die technische Infrastruktur ist ausgebaut. Sämtliche Grundstücke sind unmittelbar bzw. mittelbar über eine gesicherte Privatstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ebenso ist der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation der Gemeinde gesichert.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrassen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden.

### 5. Grünordnung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke, die im wesentlichen in ihrem derzeitigen Bestand erfasst werden. Abweichungen vom Gebäudebestand werden durch Abbruchgebote ausgeglichen. Vorhandene Baurechte (Bauvorbescheid, Baugenehmigung) wurden berücksichtigt. Bei den bebauten Grundstücken wurden die vorhandenen Grünbereiche sowie der Gehölzbestand ermittelt und entsprechend festgesetzt. Zum Teil sind ergänzende Gehölzpflanzungen auszuführen. Die Festlegung, daß 50% der privaten Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind und dabei 1/3 mit Sträuchern, Bäumen und Großstäuden bepflanzt werden müssen, dient der Zielsetzung durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Um den dörflichen Charakter auch im Bezug auf die Bepflanzung zu erhalten, werden die zulässigen Baumarten auf Linde, Eiche, Ulme und Obstbäume (Hochstamm) beschränkt. Zum Erhalt der ortsbildprägenden Hangkante sind dort nur Obstbaumpflanzungen zulässig. Im übrigen wird auf weitere Regelungen verzichtet, um die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu sehr einzuschränken.

Die Ermittlung des Ausgleichs für die Inanspruchnahme von Flächen, für die bisher noch kein Baurecht besteht, ergibt sich aus dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Der Ausgleich erfolgt jeweils auf dem betroffenen Grundstück durch die Schaffung einer Streuobstwiese.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2005 bis 26.08.2005 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.09.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 20.02.2006

Neiderhell  
1. Bürgermeister



Raubling, 27.02.2006

Neiderhell  
1. Bürgermeister



Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Aich - Dorf“

M 1 : 1000

### Fertigungsdaten:

Entwurf: 02.05.2005  
geändert: 06.07.2005  
ergänzt: 29.09.2005

Planfertiger:  
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING