



Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund
 - der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 90)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Baugrenze
- maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über 1. OG von max. 0,50 m einschließlich Plette (von OK Rohdecke)
- zulässig 1 Vollgeschosß mit Dachgeschosß, Kniestock über EG max. 1,80 m einschließlich Plette (von OK Rohdecke)
- Flurstück
- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe
- öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasen, Parkmöglichkeiten) mit Maßangabe
- öffentliche Verkehrsfläche (Einbahnstraße) mit Maßangabe
- Fuß- und Radweg, Belag wasserdurchlässig
- Garageneinfahrt
- private Verkehrsfläche, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet
- Grünordnung**
- Einfriedungsgrenze
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche und Vorgärten die nicht eingezäunt werden dürfen
- Pflanzvorschlag (Hinweis)
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Obstbaum zu pflanzen
- Hecke freilwachsend zu pflanzen
- Weg
- landwirtschaftlicher Weg wassergebunden
- Spielplatz
- verkehrsberuhigte Wohnstraße

- Garagen und Stellplätze**
- Garagen
- mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ...
- Standort Sammelcontainer für Altpapier, Glas ...
- Trafostation
- 2.000 Festsetzung 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 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.
- 2.300 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 Erdgeschosß über dem Straßeniveau soll 0,35 m nicht übersteigen.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigen Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.400 Gestaltung**
- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 26° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzusetzen.
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freistitz und Erker sind erlaubt. Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m² zulässig.
- 2.430 Als Dachbedeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichelte Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckelte Pastellöne), 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.
- 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 Raltdach 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 und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.
 - wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
 - ...

- 2.600 Erschließung / Wege**
- 2.610 Die Fahrbahn Haupterschließung wird auf eine Breite von 5,0m begrenzt, seitlich daran anschließend Schotterrasenstreifen von 1,0m. Zwischen Fahrbahn und Schotterrasenstreifen liegt die Straßen- und Wegeentwässerung.
- 2.620 Der Wendebereich in den Wohngebieten ist in sich als Platzform zu gestalten und dient gleichzeitig als Spielfläche. Die Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigte Erschließung zu gestalten.
- 2.630 Landwirtschaftliche Wege und Fußwege werden mit wassergebundenem Deckbereich hergestellt.
- 2.700 Grundwasserneubildung/Grundwasserschutz**
- 2.710 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Versiegelung in den Gärten wird auf maximal 15% des Grundstücks begrenzt.
- 2.720 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entsorgen und damit dem Grundwasser zuzuführen.
- 2.730 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhaltungsschacht/Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern. Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.
- 2.740 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz auf allen Flächen zu verzichten.
- 2.800 Einfriedigungen**
- 2.810 Im Bereich der öffentlichen Straßen und an den Einfriedungsgrenzen sind nur Einfriedigungen als Holzzaune mit einer maximalen Höhe von 0,90m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelerschutz). Einfriedigungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsockel und als Hecken zugelassen werden.
- 2.900 Leitungsstrassen**
- 2.910 Alle Leitungsstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Wasser, Telefon usw.).
- 2.920 Von den Baugruben (2,0 x 2,0m) ist ein Abstand von mindestens 1,0m zu den Leitungsstrassen einzuhalten.
- 2.930 Die Leitungsverlegung erfolgt in öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Standorte für Versorgungsanlagen und Trafostationen werden mit den zuständigen Stellen im Bebauungsplanverfahren abgestimmt.
- 2.10.00 Grünordnung**
- 2.10.10 Zur Einbindung des Baugebietes werden die Ortsränder unterschiedlich gestaltet:
 - Obstbaumreihe, freilwachsende Hecke mit Bäumen, bepflanzter Bachgraben.
- 2.10.20 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 Obstbaum oder zwei Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen.
- 2.10.30 Die Durchgrünung der Straßen und öffentlichen Grünflächen erfolgt mit großblättrigen Bäumen, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18 in 1,0 m Höhe. Die Größe der Baugruben mind. 2,0 x 2,0 x 1,0 m und darf durch Versiegelung und Leitungsstrassen nicht beeinträchtigt sein.
- 2.10.40 Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Straucharten:
 Kometkirsche - Cornus mas
 Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
 Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
 Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare
 Schwarzdorn, Schlehe - Prunus spinosa
 Weißdorn - Crataegus monogyna
 Kaiserschneeball - Crataegus oxyacantha
 Hundrose - Viburnum opulus
 Kreuzdorn - Rosa canina
 Rhamnus cathartica
 Faulbaum - Fraxinus alnus
 Haselnuß - Corylus avellana
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Baumarten:
 Spitzahorn - Acer platanoides
 Bergahorn - Acer pseudoplatanus
 Weißbuche - Betula pendula
 Schwarzerle - Alnus glutinosa
 Esche - Fraxinus excelsior
 Traubenerle - Prunus padus
 Winterlinde - Tilia cordata
 Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 Rotbuche - Fagus sylvatica
 Traubeneiche - Quercus petraea
 Stieleiche - Quercus robur
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Zitterpappel - Populus tremula
 Eberesche - Sorbus aucuparia
 Silberweide - Salix alba
 Dieser Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro m². Gehölze besitzen eine Mindesthöhe von 60/100 cm, 2 x verschult und werden in Gruppen von 5 - 7 Stück der gleichen Art gepflanzt.

- 2.11.00 Gelände**
- 2.11.10 Die Oberkante Rohdecke über dem Kellergeschoß darf maximal 20cm über dem natürlichen Gelände liegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,8 m zulässig.
- 2.12.00 Gewässergestaltung**
- 2.12.10 Die steilen Grabenböschungen werden maßvoll durch unterschiedliche Neigungen umgestaltet.
- 2.12.20 Der Grabenverlauf wird durch standortgerechte Gehölzgruppen im Uferbereich verbessert.
- 2.13.00 Sonstiges**
- 2.13.10 Ableitungen von Niederschlagswasser
 Unversichertes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Die Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.
- 2.13.20 Für die Grünflächen und die Grundstücke zum endgültigen Ortstand sind als Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans detaillierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne auszuarbeiten.
- 2.13.20 Für die Grünflächen und die Grundstücke zum endgültigen Ortstand sind als Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans detaillierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne auszuarbeiten.
- 3.000 Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- 4.000 Begründung**
- Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt - Stand November 1991.
 Für die damit verbundenen Unannehmlichkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

- 5.000 Verfahrensvermerke**
- 5.100 Aufstellungsbeschluss am 04.09.92
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB von 02.11.92 bis 04.12.92
- 5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB von 02.03.93 bis 09.04.93
- 5.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs.1 BauGB von 02.11.92 bis 04.12.92
- 5.500 Satzungsbeschluss am 07.04.93
- 5.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. LR-R-1-610-13 C 41-514 vom 04.05.93
 -den Bebauungsplan genehmigt,
 -mitgebilligt, daß eine Fortleitung von Rechtsvorschriften nach § 4 Abs.3 BauGB nicht getätigt werden
 -Bekanntmachung § 12 BauGB am 04.05.93
- 5.700 Bekanntmachung § 12 BauGB am 04.05.93

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ublichen 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 hingewiesen worden.

01.06.93
 Datum 1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Rosenheim wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.05.93 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustV vom 07.07.1987 (OVBl. 8/209) genehmigt. Dem Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 04.05.93 gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 der ZustV vom 07.07.1987 (OVBl. 8/209) mitgeteilt, daß der angelegte Plan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versäumnis der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB vorsehen können.

Genehmigt am 14.06.93
 G. LAMM, Stadtverordneter RA

BEBAUUNGSPLAN NR. 40
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
 "KREIDENBACH"
 M 1:1000

Original

RAUBLING

FERTIGUNGSDATEN: VORENTWURF 14.10.1992
 ENTWURF 10.02.1993 / 17.03.1993

PLANUNG:
 ARCHITEKTURBURO LUDWIG LABONTE
 DIPLOM-ARCHITECT HOCH-PLATTENSTRASSE 20 8012 UBERSE
 TEL. 08031/59051

GRÜNPLANUNG:
 PLANUNGSBURO GREBE / STEINER
 LANDSCHAFTS- UND ORTSPLANUNG
 DIPLOM. WOLFG. STEINER
 DREIHELMSTRASSE 26 8012 UBERSE
 TEL. 08642 / 6198