



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

WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- E** nur Einzelhaus zulässig
- ED** nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
- 130** max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 130 qm
- Ga** Garagen **Ca** Carport
- ST** Stellplatz
- WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- I + D** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,95 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke
- II** zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,7 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

3. Baugrenzen

— Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche (Straße)
- öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)

5. Grünordnung / Wasserwirtschaft

- Pflanzgebot **—** offene Strauchbepflanzung mit standortheimischen Gehölzen
- Gewässerschutzstreifen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung
- ▲** Garagenzufahrt

Hinweise:

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 130** Parzellennummer

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 Größenangabe 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.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2005 bis 20.06.2005 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.06.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 20.07.2005

Neiderhell
Neiderhell
1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 29.07.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 01.08.2005

Neiderhell
Neiderhell
1. 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.
- 1.2 Bei den festgesetzten Einzelhäusern ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig. Soweit Doppelhäuser errichtet werden können, sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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.
- 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 0,35 m nicht übersteigen.
- 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 von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 4.2 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Giebeln 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 Dachflächen anzupassen.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 4.5 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 4.6 Abfallbehälter sollen baulich integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind zu begrünen.
- 4.7 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.
- 4.8 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. Die Garagen / Carports sind ausnahmslos mit begrüntem Flachdachern zu versehen.
- 5.3 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden. Der Abstand der Garagenvordächer muß von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.
- 5.4 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
 - wasserbindende Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - 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 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).
- 6.3 Der festgelegte Gewässerschutzstreifen ist von jeder Be- bzw. Verbauung freizuhalten. Grüngut- und Kompostablagerungen sind unzulässig.

7.0 Einfriedungen

- 7.1 Straßenseitig sind Zaunfelder oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig. Im Bereich des Gewässerschutzstreifens sind nur bewegliche Einfriedungen ohne Sockel zulässig.
- 7.2 Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücken dürfen 2,00 m nicht überschreiten.

8.0 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind zu mind. 50% als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden zu bepflanzen.
- 8.2 Im Bereich des Gewässerschutzstreifens ist nur die Pflanzung standortheimischer Gehölze zulässig.
- 8.3 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.
- 8.4 Dem Eingriff durch die Bebauung wird eine Teilfläche von xxx m² der FlNr. Xxx Gemarkung xxxxx zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird xxxxx durchgeführt.

Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Raubling und umfaßt das Grundstück FlNr. 1308 Gemarkung Raubling mit einer Fläche von rund 7600 m². Der Geltungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von bestehender Wohnbebauung begrenzt. Im Süden grenzt das Grundstück an den Kreidenbach. Südlich des Kreidenbaches befindet sich ebenfalls bereits eine Wohnbebauung.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung steht das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung. Nachdem das Grundstück bereits von Wohnbebauung umschlossen ist, bietet es sich für eine Wohnbebauung an. Das Grundstück ist bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; der Gemeinderat hat deshalb am 25.01.2005 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Festsetzungen lehnen sich an die westlich angrenzende Bebauung (Bebauungsplan „Am Kreidenbach“) an. Nachdem die umgrenzende Bebauung ausschließlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern besteht, wird diese Nutzung für die neue Baufläche verbindlich festgesetzt.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende nördlich angrenzende Gemeindestraße sowie eine noch zu errichtende Stichstraße mit Wendemöglichkeit im geplanten Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung kann über die zentrale Kanalisation der Gemeinde bzw. das gemeindliche Wasserwerk gesichert werden.

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 Schotterrasen	0,4
Gärten	0,1

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

Zur Sicherung des südlich angrenzenden Kreidenbaches wird ein Gewässerschutzstreifen festgelegt, der nicht be- bzw. verbaut werden darf.

Der Kreidenbach ist ein Gewässer 3. Ordnung. Nachdem der Bach keinen natürlichen Ursprung hat, sondern als Vorfluter für die Drainageleitungen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient, besteht im Oberlauf des Gewässers keine akute Hochwassergefahr. Der Gewässerentwicklungsplan sieht daher auch keine Schutzmaßnahmen vor.

5. Grünordnung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die überbaute Fläche ist bisher ein intensiv landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Der Bebauungsplan übernimmt das städtebauliche Konzept des westlich angrenzenden Baugebietes „Am Kreidenbach“. Eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke wird für 50% der nicht überbaubaren Fläche vorgeschrieben. Mindestens 1/3 dieser Fläche ist mit Sträuchern, Bäumen oder Großstauden zu bepflanzen. Im Bereich des Kreidenbaches ist der festgesetzte Gewässerschutzstreifen unverändert im jetzigen Zustand zu belassen. Eine individuelle Aufwertung der Bachböschung durch eine Umgestaltung des Uferbereiches in eine standorttypische Bachuferfläche kann in Verbindung mit einer Gestaltung durch die Untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Ausgleichsflächen - Bilanzierung

Ermittlung der anzusetzenden GRZ	
Geltungsbereich:	7621 m²
Gewässerschutzstreifen:	-275 m²
Straße:	-1003 m²
Gehweg:	- 49 m²
Grundstücksflächen:	6294 m²

Baufenster incl. Garagen:	1809 m²
Baufenster/Grundstücksflächen:	0,29

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen also einer GRZ von unter 0,3. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 % überschritten werden (ergäbe hier 0,45).

Werden auch die Zufahrten und Stellplätze hinzugerechnet, so ergibt sich: Zufahrten: 716 m² (Baufenster + Zufahrten) Grundstücksflächen: 0,40 (= unterhalb 0,45) Hinsichtlich der Eingriffsschwere ist festzuhalten, daß von Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, festgesetzte GRZ < 0,35) ausgegangen werden kann. Bei Beachtung folgender Vermeidungsmaßnahmen kann jeweils der niedrigst mögliche Kompensationsfaktor gewählt werden:

- durchlässige Beläge für private Zufahrten und Stellplätze
- flächige Versickerung von Oberflächenwasser
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- Durchgrünung der Parzellen
- Gestaltung des Straßenraums (Randstreifen aus Schotterrasen)
- Begrünung der Garagen- / Carportdächer

Ausgleichsflächenberechnung

Fläche	Faktor	Ausgleichsfläche	
Eingriff auf Kat. I	7036 m²	0,2	1407 m²
Eingriff auf Kat. II	310 m²	0,5	155 m²
Summe:	7346 m²		1562 m²

Dem Eingriff durch die Bebauung wird die FlNr. 739/4 Gemarkung Raubling mit einer Fläche von 3063 m² zugeordnet. Hierbei handelt es sich um eine Auenfläche. Die Aufwertung erfolgt durch einen vollständigen Nutzungsverzicht. Dieser Nutzungsverzicht wird grundbuchmäßig zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert.

Original

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN

„Am Kreidenbach II“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 15.12.2004
Geändert: 28.04.2005

Planfertiger:
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING