

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf – B 15“ beschlossen.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.04.2021 bis 07.05.2021. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.03.2021
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.02.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf - B 15“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
4. Die als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.11.2021 wurde am 18.02.2022 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 04.02.2022


Kalsperger
1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING
Raubling, 21.02.2022


Kalsperger
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund

- des § 13a 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:

Festsetzungen durch Planzeichen / Text

-  Geltungsbereich
-  allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Nebenanlagen
-  zulässig zwei Vollgeschosse ohne Kniestock
- OK (WH) 463,00 max. zulässige Oberkante der Wandhöhe (= Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite), z.B. 463,00 üNN
- OK (RFB) 456,80 Höhe Rohfußboden mindestens 456,80 üNN, Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht auszuführen
- GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl
- DN 22° bis 28° Satteldach mit Dachneigung 22° bis 28°
-  vorgeschriebene Firstrichtung
- Ga Garagen sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig
-  private Verkehrsfläche

Hinweise

-  Biotopfläche
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Auf die Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayer. Wassergesetz im 60 m - Bereich des Litzdorfer Baches wird hingewiesen.



Begründung:

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf – B 15“. In diesem Bereich soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Auf dem Grundstück FINr. 135 Gemarkung Raubling wird dazu die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im südöstlichen Grundstücksbereich zugelassen. Im Übrigen wird nun eine Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen ohne Kniestock zugelassen. Bisher war nur ein Vollgeschoß mit einem Kniestock von 1,20 m möglich. Damit kann ein zusätzliches Baurecht ohne wesentlich mehr Flächeninanspruchnahme geschaffen werden. Das Grundstück FINr. 135 Gemarkung Raubling liegt bei einem HQ 100 im übermittelten Überschwemmungsbereich des Litzdorfer Baches mit einer Wasserspiegellage von ca. 456,54 m üNN. Für das Grundstück ist bereits im bestehenden Bebauungsplan ein Baurecht gegeben. Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, wird die OK Rohfußboden im Bereich dieses Grundstückes nach den Angaben des Wasserwirtschaftsamtes auf 456,80 m üNN festgelegt. Bei der Festlegung der max. Wandhöhe wurden die unterschiedlichen Geländehöhen der Grundstücke berücksichtigt. Diese max. Wandhöhe lässt auch ausreichend Spielraum für eine hochwassersichere Höhenlage der Gebäude. Die Beibehaltung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 lässt ausreichend Spielraum auch für die notwendigen Nebenanlagen. Zudem erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehende Bebauung. Deshalb wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Auch Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

Die Grenze der Biotopfläche im südlichen Bereich des Grundstückes FINr. 135 Gemarkung Raubling wurde anhand des Luftbildes 2018 ermittelt.

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor.

Original

GEMEINDE RAUBLING
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
- Kirchdorf - B 15 -
4. Änderung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 10.03.2021
Geändert: 23.10.2021

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING