BEBAUUNGSVORSCHLAG
KUCKUCKSWEG

LUDWIG LABONTE
DIPL. ING.ARCHITEKT
MOORPLATTENSTR. 20
83026 ROSENHEIM
TEL. 08031/69091

ROSENHEIM 18.02.94 / 11.03.1994 / 27.09.94

Die Gemeinde R a u b l i n g erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG)

der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als S a t z u n g .

1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

Baugrenze

II / z.B. — maximal zulässige Grundfläche in m2 je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

II — zulässig 2 Vollgeschosse mit einem Kniestock über i. OG von max. 0,50 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

I+D — zulässig 1 Vollgeschoß mit Dachgeschoß, Kniestock über EG max. 1,80 m einschließlich Pfette (von OK Rohdecke)

Firstrichtung

Garagen und Stellplätze

Garagen

mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ....

Containerstandort nur für Papier

Trafostation IAW

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen) mit Maßangabe

Garageneinfahrt

Weg für Landwirtschaft

Sichtdreieck

Grünordnung

Ortsrandbereich (eventl. mit Entwässerungsgraben), der mit Obstbäumen zu bepflanzen ist.

Pflanzvorschlag (Hinweis)

Baum zu erhalten

Baum zu pflanzen

öffentliche Grünfläche bzw. Allgemeinfläche

Fläche, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern als Pflanzgebot zu bepflanzen ist.

Sonstiges

Erdgasleitung unterirdisch mit Anbauverbotszone

2.000 F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gemäß § 5 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.

2.230 Bei einer Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Dachvorsprünge können Ausnahmen zugelassen 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 Erdgeschoß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen.

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

2.360 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeanschüttungen bzw. - abgrabungen sind unzulässig.

2.400 Gestaltung

2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.

2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.
Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m2 zulässig.

2.430 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.

2.440 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, 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 Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung mit einem Sattel- oder Pultdach 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 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

2.610 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

2.620 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.

2.630 Dachwasser ist in einem kombinierten Regenrückhaltesschacht bzw. Sickerschacht zu speichern bzw. zu versickern.
Regenwasser kann aus den Zisternen als Brauchwasser entnommen werden.

2.640 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz auf allen Flächen zu verzichten.

2.700 Einfriedungen

2.710 Im Bereich der öffentlichen Straße und am Ortsrand sind nur Einfriedungen als Holzzäune - keine Hecken - mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig; durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz).

Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune ohne Betonsäulen und als Hecken zugelassen werden.

2.800 Grünordnung

2.810 Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potentielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden. Innerhalb der Grundstücke sind als Großbäume nur einheimische Obstbäume zulässig.

2.820 Entlang der öffentlichen Straße sind nur folgende Pflanzarten möglich:

Straucharten:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn, Schlehe	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Wasserschneeball	-	Viburnum opulus
Hundsrose	-	Rosa canina
Kreuzdorn	-	Rhamnus catarthica
Faulbaum	-	Frangula alnus
Haselnuß	-	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

Baumarten:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Weißbirke	-	Betula pendula
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Zitterpappel	-	Populus tremula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Silberweide	-	Salix alba

2.830 Koniferen- oder Thujenhecken sind nur zwischen den Grundstücken - nicht am Orts- bzw. Straßenrand - mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

3.000 Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1216 z.B. — Flurnummer

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

Graben

6 z.B. — Parzellennummer

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt. Stand: Juli 1993

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.000 Verfahrensvermerke

5.100	Aufstellungsbeschluß	am 07.01.92
5.200	Vorgezogene Bürgerbeteiligung - § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.03.94 bis 29.04.94
5.300	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 24.10.94 bis 25.11.94
5.400	Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom 28.03.94 bis 29.04.94
5.500	Satzungsbeschluß	am 16.12.94 Raubling, 22.12.94
5.600	Bekanntmachung § 12 BauGB	am 27.01.95

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

(Siegel)

16.05.95
Datum

1. Bürgermeister
Bayer

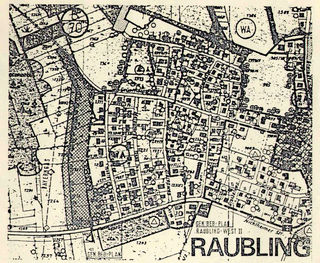
Rosenheim, 25. MAI 1995
Landratsamt
Kugler
ROI

Original

GEMEINDE RAUBLING
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. „KUCKUCKSWEG"

M 1:1000



FERTIGUNGSDATEN: VORENTWURF 11.03.1994
ENTWURF 27.09.1994

PLANUNG:
ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL.ING.ARCHITEKT
MOORPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL.08031/69091