

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 öffentl. Bedarfsfläche (Kindergarten)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
 I zulässig ein Vollgeschoß
 I + D zulässig zwei Vollgeschoße und Kniestock über dem 1. Vollgeschoß von max. 1,80 m einschließlich Plette, ab OK Rohdecke
 II zulässig zwei Vollgeschoße und Kniestock über dem 2. Vollgeschoß von max. 0,5 m einschließlich Plette, ab OK Rohdecke
 Baugrenze
 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

3. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
 private Zufahrt

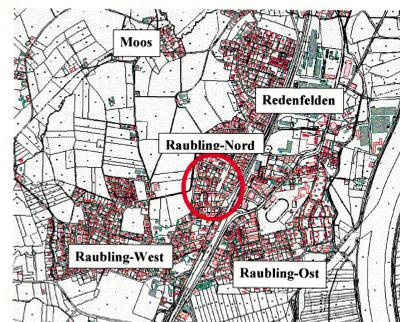
4. Grünflächen / Wasserwirtschaft

- öffentliche Grünfläche private Grünfläche
 Grünstreifen mit Parkflächen und Zufahrten
 Gewässerschutzstreifen von jeder Be- bzw. Verbauung freizuhalten
 Grüngut- und Kompostablagerungen sind unzulässig
 vorhandener Baum zu erhalten Baum zu pflanzen

5. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
 Ga Garagen NG Nebengebäude
 Garagenzufahrt CA Carport
 Firstrichtung Firstrichtung abgeschleppt
 Trafostation Gebäudeabriss

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Textliche Hinweise

1.0 Grundlagen der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1:1000 unter Verwendung der digitalen Flurkarte 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 Bayerischen 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 Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück 806/60 Gemarkung Raubling wird als öffentliche Bedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
 - der maximal bebaubare 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 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Der natürliche Geländeverlauf darf dabei nicht verändert werden.
 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.

4.0 Gestaltung

4.1 Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 33° 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 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 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 Grundstücksfläche errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) können Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, mit einem Grenzabstand von 0,50 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
 5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rassenfugen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern.
 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen.

6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

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 Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 7.2 Geschnittene Hecken sind zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten. Ungeschnittene Hecken (geschlossene Reihenpflanzung) und Mauern sind unzulässig.

8.0 Grünordnung

8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Grünflächen sind mit Sträuchern, Bäumen und Stauden zu bepflanzen.
 8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese zu ersetzen.

Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Der Geltungsbereich umfaßt den nördlichen Kernbereich des Ortsteiles Raubling. Das Plangebiet wird im Westen vom Kridenbach bzw. von der Wiltstaberstraße mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die östliche Grenze bilden die Bahnhof- bzw. Prinzregentenstraße mit der angrenzenden Bahnhofs Rosenheim - Kufstein. Südlich schließen sich im wesentlichen öffentliche Bedarfsflächen (Feuerwehr, Kindergarten, Rathaus) sowie teilweise Wohnbebauung an. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich das katholische Pfarrzentrum bzw. Wohnbebauung. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind fast vollständig bebaut.

2. **Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen**
 Der Bebauungsplan „Raubling - Nord“ stammt aus dem Jahr 1955. Für die Bereiche nördlich des Kirchweges wurden durch Änderungen diverse Aktualisierungen vorgenommen, während für den südlichen Bereich noch die ursprüngliche Fassung Anwendung findet. Diese Fassung entspricht in großen Teilen nicht mehr den jetzigen Gegebenheiten. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den südlichen Bereich des Bebauungsplanes zu ändern und an die heutigen Verhältnisse anzupassen. Nachdem der Bereich Schwabenweg und Frankenweg (Nord) bisher nicht durch eine Bauleitplanung geregelt ist, wurde dieser in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um einheitliche Regelungen für das Gebiet zu gewährleisten. Zusätzlich soll der bestehende Kindergarten auf Fl.Nr. 806/60 als öffentliche Bedarfsfläche gesichert werden.

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, die technische Infrastruktur ist ausgebaut. Sämtliche Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz 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 Schotterterrassen	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 / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke, die lediglich in ihrem derzeitigen Bestand erfaßt werden. Bei den Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt werden, handelt es sich um Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches im Bereich des vorhandenen Bebauungsplanes bzw. um Grundstücke, für die bisher bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Zum Teil werden auch vorhandene Baurechte reduziert. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln im übrigen nur die Vermeidung von nicht erwünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete. Im übrigen macht es keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formale Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden, weil:

- das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut und wird in seinem Ist-Zustand erfaßt
- bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Baulücken im Siedlungsbereich mit bereits bestehenden Baurecht
- die Erweiterungsflächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung und hier kann die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, wobei alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können.

Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2004 bis 20.08.2003 im Rathaus Raubling ausgestellt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.09.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 08.10.2003

Heiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



3. Der Bebauungsplan wurde am 15.10.2004 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, 18.10.2004

Heiderhell
 Neiderhell
 1. Bürgermeister



Original

GEMEINDE RAUBLING
 -LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN
 „Raubling Nord“
 19. Änderung und Erweiterung

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 14.08.2003
 ergänzt: 15.04.2004
 ergänzt: 05.07.2004
 ergänzt: 07.10.2004

Planfertiger:
 GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

