

Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:
Vorhaben nach §4(2) BauNVO
Hinweise:
allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO
Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO

02. Maß der baulichen Nutzung

GR 140

Grundfläche gem. Planeintrag in qm als Höchstmaß, z.B. 140 m² (Hauptanlage)
Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m²/Wo zulässig.
Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 15 m²/Wo zulässig.
(Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen).
Durch Anlagen im Sinne des § 19/4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
Hinweise:
Gebäudeteile im EG, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
Gebäudeteile im OG, die den Hauptbaukörper erweitern (Erker, Balkone) sind bei der Ermittlung der Grundfläche mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen.

II

Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse.
Hinweise:
Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung.
Die Gesamthöhe der Geschosse darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.

WH 6,0

Wandhöhe gem. Planeintrag in m als Höchstmaß, hier 6,0 m
Hinweis:
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss und Oberkante Dachdeckung/ Attika, gemessen an der Außenseite der jeweiligen traufseitigen Außenwand.

Höhenlage der baulichen Anlage

Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss max. 35 cm über Straße, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt am grundstückseitigen Straßennrand.

Anzahl der Wohnungen/Wohngebäude

In Wohngebäuden sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als ein Wohngebäude.

03. Bauweise/ Baulinien/ Baugrenzen



Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen mit einer Fläche bis 20 m²/Wo sind zulässig.
Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone mit einer Fläche bis 15 m²/Wo sind auch dann zulässig, wenn deren Länge mehr als 1/3 der Gebäudefront, deren Tiefe 1,5 m nicht überschreiten und zur Grenze ein Mindestabstand von 2 m eingehalten wird.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

GA

Umgrenzung für Garagen

GA

Garagen sind nur innerhalb der Umgränzungen für Garagen zulässig.
Hinweise:
Der Stellplatzbedarf und der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen richten sich nach den Örtlichen Bauvorschriften.
Für Grenzgaragen bzw. Grenzgaragen in Verbindung mit dahinterliegenden Nebengebäuden gilt die Regelung des Art.6 (9) 1 der Bayerischen Bauordnung (Grenzbebauung).



Einfahrt



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

St

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgränzungen für Garagen entsprechend der Zweckbestimmung zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1 m ab Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Rand von Geh- und Radwegen Abstand für Eingrünungsmaßnahmen halten.

05. Grünflächen/ Grünordnung

Hausgärten

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) oder Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken, die erhalten werden, werden auf die Pflanzregel angerechnet.

Pflanzzeit

Gehölzpflanzungen sind in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) und unmittelbar nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Pflegemaßnahmen

regelmäßiger Pflegeschnitt

Wandbegrünungen

Garagen und Nebengebäude im Nahbereich bis 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenseitig mit heimischen Kletterpflanzen oder Hecken einzugrünen.

Gehölzerhalt

Die gem. Grünordnung gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Ersatzmaßnahmen

Abgestorbene oder stark geschädigte Gehölze sind zu ersetzen.

Hofentwässerung

Hof- und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasser-durchlässigen Decken oder Belägen auszubilden.

06. Sonstige Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches

07. Örtliche Bauvorschriften

Dächer

nur gleichhüftige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-27° zulässig.
Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen, Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

Stellplatzbedarf

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Garagenvorplätze

Vor Garagentoren müssen mind. 5,00 m Abstand zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingehalten werden.

Anlagen zur Energiegewinnung

Solarenergieanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig mit einem Anteil bis 100 % der jeweiligen Dachfläche und nur parallel zur Dachfläche.

Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zwischen Terrassen von aneinander gebauten Wohneinheiten zulässig mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne Sockel oder als lebende Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 1 m.

Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen und Flurnummer



geplante Grundstücksgrenze



geplantes Gebäude



abzubrechendes Gebäude



geplante Garage



zulässige Stellplätze



bestehende oder vorgeschlagene Gehölzstandorte

Urbebauungsplan

Die Planzeichnung und die „planlichen und textlichen Festsetzungen“ des Urbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung von 1974 werden im Änderungsbereich durch die Änderungsplanung ersetzt und sind nicht mehr relevant.

Bestandsschutz

Bestehende Gebäude und deren Nutzung/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässiger Weise errichtet wurden.

Anlagen Versorgungsträger

Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW vom 17.12.2008) zu beachten.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Entwässerungskanäle einzuleiten.

Plangrundlage

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 12.01.2017.
Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Nordpfeil



Präambel

Die Gemeinde Raubling beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses -

diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.03.2017 die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ beschlossen.
2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Nachbarn erfolgte durch Anschreiben vom 11.04.2017.
3. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.2017 die 24. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling - Nord“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

GEMEINDE RAUBLING

Raubling, 12.06.2017

Kalsperger
1. Bürgermeister



4. Die als Satzung beschlossene 24. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.03.2017 wurde am 16.06.2017 gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Geschäftsstunden öffentlich ausgelegt und bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung ist die 24. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

GEMEINDE RAUBLING

Raubling, 19.06.2017

Kalsperger
1. Bürgermeister



8. Ausfertigung
Gemeinde Raubling

24. Änderung des
Bebauungsplanes
„Raubling - Nord“

Bereich
Fl. Nr. 1606/2 und 1606/4
Gem. Raubling

Planfertigung

des Entwurfs vom
vom 08.03.2017

Maßstab 1:1000
0,34 m²
F&F

Antragsteller:

Thomas Doff
Fährenweg 5a
83063 Raubling-Nickelheim

Renate Doff-Fischer
Am Gries 15
83026 Rosenheim

Planung:

Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

