



- 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

- Geltungsbereich
- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- II zwei Vollgeschosse mit max. Kniestock von 50 cm einschl. Pfette
- I 1 Vollgeschöß, max. Wandhöhe (= UK natürliches Gelände OK Attika) 3,50 m
- 200 z.B. max. überbaubare Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>
- 2 WE Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (z.B. 2)
- Baugrenze
- Ga Fläche für Garage
- ← vorgeschriebene Firstrichtung
- FD Flachdach
- öffentliche Verkehrsfläche
- ▭ Gebäudeabbruch

### Begründung:

Für den Bereich des Ortsteiles „Raubling – Ost“ besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1955. Dieser Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Deshalb werden immer wieder Anträge auf Befreiung bzw. auf Änderung des Bebauungsplanes für einzelne Grundstücke gestellt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten.

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich des bisherigen Bebauungsplanes „Raubling – Ost“ mit Ausnahme der Siedlung „Im Einfang“, die bereits 1999 mit der 26. Änderung aktualisiert wurde. Erweiterungen des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen und sind durch die örtlichen Gegebenheiten auch nicht veranlasst. Die Südgrenze des Planungsgebietes bildet die landschaftsprägende Hangkante zur Arzerwiese, die zugleich die Grenze zum Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Inntal“ dargestellt. Die Freihaltung dieser Hangkante von weiterer Bebauung ist deshalb ein wesentliches Planungsziel. Im Westen wird das Plangebiet von der Bundesstraße 15 mit daran anschließender Bahnlinie Rosenheim – Kufstein begrenzt. Im Norden schließt sich das Schulgelände mit Sport- und Freizeitanlagen an. Die Ostgrenze bildet die Siedlung „Im Einfang“ bzw. im Südosten Wiesenflächen im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Inntal“.

Aufgrund der Größe des Baugebietes und zur besseren Verfahrensabwicklung wird die Änderung im folgende 5 Teilbereichen gegliedert:

- Teil I: südlich der Innstraße ab HsNr. 4 bis Kranzhornweg
- Teil II: zwischen Kaufsteiner Straße, Brünneinstenstraße, nördlich Hochriesstraße, Wendelsteinstraße sowie die Anwesen Innstraße 2 und 2a
- Teil III: östlich Brünneinstenstraße, nördlich Innstraße, westlich Wendelsteinstraße und südlich Hochriesstraße
- Teil IV: westlich Wendelsteinstraße, nördlich Innstraße, Im Einfang und Kampenweg
- Teil V: südlich Innstraße ab Kranzhornweg

Im Rahmen dieser Änderung werden die alten Baugrenzen / Baumlinien aufgehoben, deren Baubereiche aufgrund der seit 1955 veränderten Abstandsflächen mittlerweile ein z.T. überdimensionales Baurecht gewähren. Stattdessen werden Baufenster mit der Angabe der zulässigen überbaubaren Fläche festgesetzt, die eine maßvolle Erweiterung der tatsächlich bestehenden Bebauung zulassen.

Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative der Grundstückseigentümer, um durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grüngestaltung zu erreichen. Es macht keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken. Dabei ist auch zu bedenken, daß es sich hier um ein bestehendes Baugebiet mit meist vorhandener Grünordnung handelt.

### II. Festsetzungen durch Text

#### 2.100 Art der baulichen Nutzung

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

#### 2.200 Maß der baulichen Nutzung

- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
  - der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (Angabe in m<sup>2</sup>)
  - der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - der maximal zulässigen Kniestockhöhe
- 2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75 % überschritten werden.
- 2.230 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 2,75 m dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

#### 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.310 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
- 2.330 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoß darf 0,35 m über dem Straßenniveau nicht übersteigen.
- 2.340 Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker oder Balkone) im geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

#### 2.400 Gestaltung

- 2.410 Sämtliche Gebäude sind mit Sattel- oder Mansarddächern mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen.
- 2.420 Quergiebel sind ab einer Dachneigung von 25°, Gauen ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Liegende Dachfenster sind zu einer Einzelgröße von 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt.

#### 2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 2.520 Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigen Material zu befestigen, z.B.
  - wassergebundene Decken mit Kalksplit
  - Schotterrasen
  - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfuge
- 2.540 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen

#### 2.600 Grundwasserneubildung

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

#### 2.700 Grünordnung

- 2.710 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 der Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.
- 2.720 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig.

### Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.2007 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling – Ost“, Teil V beschlossen.
2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.07.2008 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling – Ost“, Teil V i.d.F. des Lageplanes vom 08.07.2008 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

GEMEINDE RAUBLING  
Raubling, 16.07.2008



*Olaf Kalsperger*  
Kalsperger  
1. Bürgermeister

GEMEINDE RAUBLING  
Raubling, 28.07.2008



*Olaf Kalsperger*  
Kalsperger  
1. Bürgermeister

### 4. Ausfertigung

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



**BEBAUUNGSPLAN**  
„Raubling – Ost“  
31. Änderung  
Teil V

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:  
Entwurf: 25.07.2007  
ergänzt: 04.12.2007  
geändert: 08.07.2008

Planfertiger:  
GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING