



## Bebauungsplan "Kufsteiner Straße Kirchdorf"

Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BaUGB

### A) Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung/BauNVO) i. d. F. der  
 Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
 Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3  
 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 Art. 8 Abs. 5 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Neukonzeption vom  
 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998  
 (GVBl. S. 797f), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 39)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
 §§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009  
 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 705)  
 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011  
 (GVBl. 2006 S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des  
 Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

### B) Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich**  
Grenze des Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 2)  
GR = 425 m<sup>2</sup>  
zuzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (z. B. 425 m<sup>2</sup>) als Höchstmaß  
zuzulässige Wandhöhe (z. B. 12,15 m) als Höchstmaß, gemessen ab OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden)  
Erdschoss bis Oberkante Dachdeckung, gemessen an der traufseitigen Außenwand des jeweiligen  
Gebäudes.  
WH = 12,15 m  
Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- 4. Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze  
abweichende Bauweise
- 5. Verkehrsflächen**  
Grundstücksfahrtsbereich
- 6. Grünflächen**  
bestehende Laubbäume zu erhalten  
Laubbäume zu pflanzen (Pflanzhinweis), siehe Pflanzlisten (ledliche Festsetzung zur Grünordnung)  
Sträucher zu pflanzen, siehe Pflanzlisten (ledliche Festsetzung zur Grünordnung)
- 7. Sonstige Festsetzungen**  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebengebäude  
offene Stellplätze, Garagen, Carports  
Satteldach  
Walmdach  
Flachdach, begrünt / Dachterrassen  
Fristrichtung  
Maßzahl in Metern, (z. B. ... m)  
Sichtfeld  
Mindestsichtfelder sind von Bebauung, Einfriedungen und sichtbehindernden Gegenständen über 0,8 m  
Höhe freizustellen. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2,5 m.  
Anbauverbotszone ab Fahrhinweise ST 2363  
... OK FFB EG des jeweiligen Gebäudes

### C) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenzen
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- Flurnummern, (z. B. 122)
- Bestandshöhenvermessung, Ingenieurbüro Geosurvey Rosenheim vom ... (z. B. ... m ü NN)
- Höhe + 0,00 entspricht 463,36 ü NN
- Gebäude Nr. z. B. 1
- bestehende bauliche Anlagen
- Straßenverkehrsfläche, Darstellung unverbindlich
- Wall, teilweise mit Lärmschutz außerhalb des Geltungsbereiches mit bestehendem Blumen- und Sträucherbestand.
- Die Festsetzungen zu den Freiflächen der Grundstücke gelten uneingeschränkt auch nach Weiterveräußerung von Grundstücken bzw. Grundstücken. In den Kaufverträgen zur Weiterveräußerung ist darauf gesondert hinzuweisen.
- Der Katastralausschnitt (Katasterkarte gemeindliches GIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand von ... 2020.
- Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

### D) Festsetzungen durch Text

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.1 Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO.  
1.1.1 Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Vollgeschosse, Wandhöhen, Grundflächen  
2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung  
- der maximal zulässigen Vollgeschosse  
- der maximalen Wandhöhe jeweils ab OK FFB EG des jeweiligen Gebäudes  
- der maximal zulässigen Grundfläche für Gebäude  
2.2 Das zulässige Höchstmaß der Vollgeschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
2.3 Das zulässige Höchstmaß der Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens EG - OK FFB EG 463,36 ü NN - von baulichen Anlagen wird als Höhenkote in m. ü. NN festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
2.4 Die maximale zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GR<sub>Z</sub> (Gebäude und Nebenanlagen) von 0,80 überschritten werden.
- 3. Bauweise**  
3.1 Die überbaute Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.  
3.2 Es wird bei Gebäude 5 eine abweichende Bauweise wegen Grenzbebauung entlang der Nord-West-Grenze festgelegt.
- 4. Nebenanlagen**  
4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze und in nicht festgesetzten Grünflächen zulässig.
- 5. Vor- und Anbauten von Fassaden**  
5.1 Gebäudeanteile wie Erker, Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschreiten.
- 6. Höhenlage**  
6.1 Es gelten die in den jeweiligen Baugrenzen festgelegten Höhen des OK FFB EG (Oberkante Fertigfußboden Erdschoss) als Mindestmaß.
- 7. Geländeveränderungen**  
7.1 Das Gelände darf zu den angrenzenden Verkehrsflächen an der West-, Süd- und Ostseite nicht verändert werden. Ausnahmen sind zulässig jedoch mit der jeweiligen zuständigen Straßenbausträger abzustimmen.

#### 8. Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

- 8.1 Oberirdische Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur in den besonders dafür ausgewiesenen Flächen - St - und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.3 Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung nachzuweisen. Die derzeit bestehenden bzw. genehmigten Gebäude und Nutzungen sind davon nicht betroffen.

### 9. Grünordnung

- 9.1 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit sind die Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu befestigen, soweit nicht andere gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.
- 9.2 Pflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Gabelanforderungen zu entsprechen. Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung ist durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplann darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Landratsamt Rosenheim genehmigen zu lassen.
- 9.3 Bäume entlang der Erschließungsstraße  
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planzeichnung  
Laubgehölze der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen (Pflanzprofil). Für Gebäudezugänge oder Zufahrten können die Baumpflanzungen bis zu 3 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>2</sup> mit Substrat herzustellen.  
Artenliste 1:  
Bäume:  
Qualität: Hochstamm StU 20 - 25 cm  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Acer glaberrimum Spitz-Ahorn (mittelgroße Sorte)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Artenliste 2:  
Sträucher:  
Qualität: Zw. 60/100 cm  
Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Blut-Hortensie  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Fraxinus alba Faulbaum  
Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum Hunds-Rose  
Rosa canina Alpen-Rose  
Rosa pendulina Wein-Rose  
Rosa rubiginosa Purpur-Helde  
Salix purpurea Wasser-Schneeball  
Viburnum opulus  
Grünordnung auf den Baugrundstücken

### 10. Niederschlagswasser

- 10.1 Niederschlagswasser ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern, soweit der Untergrund dies zulässt. Bestehende Entwässerungsanlagen sind davon nicht betroffen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Abstandsflächen**  
1.1 Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO nachzuweisen.
- 2. Dachgestaltung**  
2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer (FD), Pul-, Sattel- und Walmdächer (PD/SDWD) zulässig.  
2.2 Die maximal zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern beträgt 25°  
2.3 Solarmodulanlagen sind nur als unselbständige Anlage auf Dächern zulässig mit einem Anteil bei 100 % der jeweiligen Dachfläche und nur parallel zur Dachfläche.
- 3. Einfriedung**  
3.1 Als Einfriedung sind Hecken sowie hinterpflanzte Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Die Einfriedungen sind ohne durchlaufenden Soekel, nur mit Punktfundamenten und einem für Kleinsauger durchlässigen Bodenabstand von mind. 12 cm zu errichten.

### III. Immissionsschutz

1. ... (noch einarbeiten) ...

### IV. Inkrafttreten

1. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BaUGB in Kraft.

### E) Hinweise durch Text

- 1. Ortsrecht**  
1.1 **Verordnungen**  
Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen wird hingewiesen.  
1.2 **Stellplatzsatzung**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
2. **Immissionsschutz**  
Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros ...  
3. **Wasserwirtschaft**  
Auf die Ergebnisse des Gutachtens des Büros Ohm vom ... wird hinsichtlich der Bodengrund- und Grundwasserhältnisse sowie der Oberflächenabwasserung verwiesen.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern. Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der DWA-A138 zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten zur Herstellung der Versickerungsanlagen sind eng mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es ist zu beachten, dass eine Versickerung nur über nachweislich verunreinigungsreinem Untergrund, außerhalb von Auffüllungen erfolgen darf. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen, sobald die Einzugsfläche pro Rigole 1.000 m<sup>2</sup> übersteigt oder altlastverdächtige Flächen betroffen sind. Falls zur Trockenlegung von Baugruben eine Baugrubensicherung erforderlich ist, muss diese bei dem Landratsamt Rosenheim beantragt werden. Für die Niederschlagswasserbehandlung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, die technischen Regeln für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und in oberirdische Gewässer sowie das Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 zu beachten. Für die Erhebung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund ist ggf. bei dem Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Bestehende und genehmigte Versickerungsanlagen bzw. Leitungen sind davon nicht betroffen.  
4. **Landwirtschaftliche Emissionen**  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Plangebiet mit örtlichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch) zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind von den Nutzern hinzunehmen.  
5. **Barrierefreies Bauen**  
Auf die Anfordernng des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.  
6. **Grünordnung**  
Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgenommen wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 53 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGBES) zu beachten.  
Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplann mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehene Außengestaltung mit Materialangaben und Befriedung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplann wird Bestandteil der Baugenehmigung.  
Fällungen und Rodungen  
Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BNatSchG § 30, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September).  
Bäume sind so zu pflanzen, dass die zu Kabel- oder Leitungstrassen einen Mindestabstand von 2,50 m haben. Wo dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, müssen geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungssträger getroffen werden. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" ist zu beachten.
- 7. Leitungen von Versorgungs-trägern**
- 8. Technische Regelwerke**  
Alle zitierten DIN- und VDI-Normen liegen in der Gemeinde Raubling zur Einsicht bereit und können über den BauV-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivarisch beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

### F) Verfahrensvermerke

1. Aushaltungsbeschluss  
Biligung des Städtebaulichen Entwurfs zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ..... (Stadtl)
2. frühzeitige Beteiligung der Behörden (Anschreiben mit Monatsfrist) .....
3. Bekanntmachung zu 1. und 4. ....
4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines öffentlichen Auschages .....
5. Behandlung der Stellungnahme zu 2. und 4.  
Biligung des Entwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sorgigen Träger öffentlicher Belange ..... (Stadtl)
6. Beteiligung der berührten Behörden und sorgigen Träger öffentlicher Belange .....
7. Bekanntmachung zu 8. ....
8. Öffentliche Auslegung .....
9. Behandlung der Stellungnahme zu 8. und 8. und Satzungsbeschluss .....
10. Benachrichtigung über das Ergebnis zu 9. .... (Stadtl)
11. Veröffentlichung und Rechtsverbindlichkeit .....

Ausfertigung

.....

Gemeinde Raubling, ..... Siegel

Olaf Kalsberger, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten 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 § 12 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

## BEBAUUNGSPLAN "KUFSTEINER STRASSE KIRCHDORF" mit integrierter Grünordnung



M 1:500

Entwurfsverfasser /  
Grünordnung

Architekturbüro Labonte  
Dipl. Ing. Architekt Ludwig Labonte  
Hochplattensr. 20  
83026 Rosenheim  
08031 / 616390