



**A. FESTSETZUNGEN DURCH IANZEICHEN**

- 1.0 **GELTUNGSBEREICH**
- 1.1 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.0 **ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
- 2.1 ——— Straßenbegrenzungslinie
- 2.2 ——— Öffentliche Verkehrsfläche  
Fahrbahn Bestand
- 2.3 ◀ ▶ Ein- bzw. Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche
- 3.0 **BAUGRENZEN, BAUWEISE** - Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 - - - - - Baugrenze
- 3.2 1 z.B. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 3.3 0 z.B. Dachgeschoß, mit Festsetzung der Höhenentwicklung nach 3.6
- 3.4 ← → Vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer
- 3.5 [120] z.B. Max. zulässige Grundfläche je Grundstück in m² innerhalb der Baugrenzen
- 3.6 KN 180 z.B. Kniestockhöhe (Definition siehe B - Festsetzungen durch Text, Abs. 2.2)
- 4.0 **GRÜNORDNUNG**
- 4.1 [Dotted pattern] Straßenraumprägende private Grün- und Freiflächen, die nicht eingefriedet werden dürfen. Wiese oder Bepflanzung mit unter Abs. 4.1 genannten Bäume und Sträucher. Alle übrigen Baum-, Strauch- oder Bodendeckerarten sind unzulässig, ausgenommen Obstbäume.
- 4.2 [Dotted pattern] Öffentliche Grünfläche
- 4.3 [Tree symbol] Pflanzgebot Baumbestand } Gültig für die Festsetzungen ist zugehöriger Grünordnungsplan
- 5.0 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 5.1 [Dashed box] Fläche für Garagen
- 5.2 [Box with diamond] Für Garagen und deren Nebenräume ist zur Beibehaltung des Dachüberstandes landwirtschaftstypischer Hausformen u. Ableitung des Regenwassers eine verringerte Abstandsfläche als nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorgeschrieben, von 1,0 m zulässig, gemäß Art. 91 Abs. 1, Nr. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO), bzw. eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 6.0 **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 6.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 6.2 [Wavy line] Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft.

**B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteraich" wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Auf den Grundstücksflächen, die dem Straßenraum zugewandt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.
- Die zum Anschluß von Neubauten erforderlichen Kabelverteilerschränke sind hinter der straßenraumbezogenen Grundstücksgrenze in Einfriedungen zu integrieren.
- 2.0 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt - durch die Angabe der max. zulässigen Vollgeschosse, der max. überbaubaren Grundfläche in Abhängigkeit der Baugrenzen, der max. zulässigen Kniestockhöhe bei Dachgeschossen.
- 2.2 Als Kniestockhöhe gilt das Maß von Oberkante Roh-Fußboden im Dachgeschoß bis Oberkante Fußfette an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand.
- 2.3 Kniestöcke über 2 Vollgeschossen sind unzulässig, Fußpfetten über 2.0G max. 0,4 m.
- 2.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer etc.) sind bis max. 1,50 m Tiefe, gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.5 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO festgesetzt.
- 2.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 2.7 In den Wohn- und Schlafräumen nach Süden und Osten sind gemäß VDI 2719 Schallschutzfenster der gehobenen Klasse III mit 39 dB einzubauen (passiver Lärmschutz).
- 3.0 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- 3.1 Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf richten sich nach der Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978.
- 3.2 Pro stellplatzpflichtiger Einheit (Wohnung, Büro, Praxis, etc.) wird mindestens eine Garage gefordert. In Erweiterung der Festsetzung nach 3.1 werden je Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze für Besucher gefordert.
- 3.3 Die Garagen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen, bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.0 **GRÜNORDNUNG**
- 4.1 Der Bebauungsplan "Unteraich" ist nur in Verbindung mit Grünordnungsplan (Entwurf Mai 1992) gültig.
- 5.0 **Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Bauliche Anlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 4,0 m von der Böschungsoberkante des Schustergrabens errichtet werden.

**C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- gemäß Art. 91 Bay. BO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch.
- 1.0 **Allgemeine Gestaltungsanforderungen an den Baukörper**
- Neubauten sollen sich an der für die Region typischen Hausform und ihren einfachen Gestaltungsmerkmalen orientieren. Die Traufseite muß betont länger sein als die Giebelseite. Das Maßverhältnis Giebel / Traufseite von 1 / 1,3 darf bei Hauptgebäuden nicht unterschritten werden.
- Hauptgebäude und Nebengebäude (Garagen) müssen für sich erlebbar sein. (sogenannte Schleppdächer sind nicht zulässig)
- 2.0 **Höhenlage von Gebäuden**
- Zwischen Oberkante Fußboden des EG und der natürlichen oder in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Straßenoberkante ist max. 1 Vorlegstufe zulässig.
- Anschüttungen bzw. Abgrabungen sind zu vermeiden (Bild 1+2), gegebenenfalls sind die Wohnebenen zu versetzen. (Bild 3)
- Beispiele:
  - negativ
  - positiv
- 3.0 **Das Dach**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gleichschenklige Satteldächer für Haupt- und Nebengebäude zwingend vorgeschrieben.
- Die Dachneigung bei Neubauten wird (orientiert am Bestand) auf 20° - 26° festgelegt.
- Für korrespondierende Hauptgebäude und Nebengebäude ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachflächenfenster Einzelgröße max. 1,20 m sind zulässig. Die Anzahl ist auf max. 2 Fenster je Dachseite und höhengleich beschränkt.
- Die Dacheindeckung muß sich am Bestand orientieren. Verwendet werden dürfen rote bis rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine.
- 4.0 **Die Fassade**
- Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben bis leicht getönt. Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig.
- Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und gegebenenfalls Teilung innerhalb der Einzel Fensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- 5.0 **Der Dorfboden**
- Garagenvorplätze, Stellplätze, Höfe und Einfahrten müssen offen und wasserdurchlässig bleiben.
- Bitumen-, Teer- und Asphaltbeläge sind nicht zulässig.
- Empfehlung: wassergebundene Decken und Kalksplitt  
Schotterrasen  
Natursteinpflaster mit Rasenfuge  
Rasengitter
- 6.0 **Einfriedungen**
- Zulässig sind: freiwachsende einheimische Blüten- und Decksträucher.  
Zäune bis 1,00 m Höhe aus Holz nach folgenden Konstruktionsarten:
  - Koppelzaun
  - Hanichelzaun
  - Lattenzaun
- nicht zulässig sind: Zäune aus gekreuzten Latten gemauerte oder betonierte Pfeiler und Sockel geschnittene Hecken

**D. HINWEISE**

- 1.0 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2.0 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3.0 788 z.B. Flurnummer
- 4.0 Vorgeschlagene Bebauung
- 5.0 Der Bebauungsplan wurde auf den katasteramtlichen Lageplänen M 1:1000 gefertigt. Stand: 18. März 1991

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats vom 15. Juni 1992 bis 17. Juli 1992 in Raubling, den 12. November 1992 öffentlich ausgelegt.
  - Raubling, den 12. November 1992 (1. Bürgermeister)
- 2. Der Gemeinderat Raubling hat mit Beschluß vom 04. August 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
  - Raubling, den 12. November 1992 (1. Bürgermeister)
- 3. Das Landratsamt Rosenheim hat die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 16.09.1992 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum BauGB bekanntgegeben.
  - Rosenheim, den 25. 11. 92 Stadler, RA
- 4. Der gemäß § 11 BauGB genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Raubling öffentlich zu jedermann Einsicht ab 02. November 1992, gemäß § 12 Satz 2 BauGB öffentlich aus.
  - Die Erteilung der Genehmigung und die Auslegung sind am 02. November 1992 ortsüblich durch Gemeindeverwaltung Raubling bekanntgemacht worden.
  - Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.
  - Raubling, den 12. November 1992 (1. Bürgermeister)

**7. AUSFERTIGUNG**

GEMEINDE RAUBLING  
LANDKREIS ROSENHEIM  
BEBAUUNGSPLAN "UNTERAICH"  
M 1:1000

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), dem WoBauErlG, der Artikel 91, 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

**S A T Z U N G**

**Fertigungsdaten:**

Entwurf	Dezember 1991
Ergänzt	Mai 1992
Ergänzt	Juli 1992
Ergänzt	Oktober 1992

**Planung:**

GUGGENBICHLER  
+ WAGENSTALLER  
ARCHITEKTUR  
STÄDTERALE TRACHTERPLANUNG  
TAXISSTR. 49 · 82000 ROSENHEIM 1