



- 1.) PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Fläche für Garagen
  - Firstrichtung
  - Breite der Straße
  - Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
  - Sichtdreieck
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  - vorhandene Wohngebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Abböschung
  - Pflanzgebot für einheimische Baum- und Strauchgruppen, das im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen ist.
  - ÜBERFLURHYDRANT FLÄCHE 150x150 m
  - PRIVATER EIGENTÜMERWEG

2) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist als "Dorfgebiet" nach § 9 BBauG und § 5 BauNVO festgesetzt, mit offener Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO.

3) DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

darf höchstens betragen: Grundflächenzahl 0,3 Geschoßflächenzahl 0,6

4) GARAGEN

sind auf der in der Planzeichnung hierfür ausgewiesenen Fläche ebenerdig zu errichten. Wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut werden, können sie auch innerhalb der sonstigen überbaubaren Flächen erstellt werden. Kommungaragen sind in ihrer gesamten Tiefe an der Grundstücksgrenze zusammenzubauen. Fertiggaragen aus Wellblech oder Wellasbest sind nicht zulässig. Zwischen Garagen und Straßenbegrenzung ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe freizuhalten. Bei erdgeschoßigen Wohngebäuden ist die Garage möglichst unter dem Hauptdach anzuordnen.

5) NEBENGEBAUDE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6) DIE GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

sind in einer Höhe von 1.00 m zu errichten. Evtl. Hinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Grundsätzlich sind nur Holzzäune zulässig, die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können auch mit Drahtzäunen eingefriedet werden. Mauerwerk ist nur im Bereich von Einfahrten und Zugängen gestattet.

7) SICHTDREIECKE

Die an Straßeneinmündungen festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Lagerung ect. freizuhalten, welche die Oberkante der Straße um mehr als 1.00 m überragt.

8) DÄCHER

Sämtliche neu zu errichtenden Wohnbauten und Nebengebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Die Dachneigung beträgt 18 - 24 Grad. Garagen können auch unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes angeordnet werden. Die Dacheindeckung hat in roter oder rotbrauner Farbe aus Ton-, Beton- oder ähnlichen Material zu erfolgen.

9) GÄRTEN

Alle Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Bodenständige Sträucher und Bäume sind zu pflanzen. Auf das Pflanzgebot von einheimischen Baum- und Strauchgruppen aus Gründen des Immissionsschutzes wird hingewiesen. Es ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundfläche mind. ein einheimischer Baum zu pflanzen.

10) KNIESTÖCKE

(Drempel) sind bis zu einer Höhe von maximal drei Pfetten, höchstens jedoch 0,60 m zulässig.  
10 a; Die östliche Geländestufe ist zu erhalten und darf durch Abgrabungen nicht unterbrochen werden.

11) DACHÜBERSTÄNDE

sind auszubilden: Bei Hauptgebäuden mind. 80 cm, bei Nebengebäuden mind. 40cm.

12) SOLARZELLEN

auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in Farbe und Ansicht der Dachfläche angepaßt sind.

13) LÄRMSCHUTZ

Die in einem Abstand bis zu 60 m von der Kreisstraße geplanten Wohngebäude sind mit erhöhtem Lärmschutz durch Einbau von Schallschutzfenstern usw. auszustatten. Schlaf- und Ruheräume sollen möglichst auf die lärmabgewandte Seite gelegt werden.

Begründung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Großholzhausen-Nord sollte eine Abrundung des bestehenden Kerngebietes erreicht werden. Die Bereitwilligkeit der Grundstückseigentümer zum Verkauf und die ständige Nachfrage veranlaßten den Gemeinderat, dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 0,7 ha. Ein Teil des Baulandes soll von einheimischen Bauwilligen kostengünstig erworben werden können. Die Erschließungsmöglichkeiten sind gegeben.

Anzahl der Wohnungen:  
In Ein- und Zweifamilienhäusern : ca. 12 WE  
Der Gemeinde Raubling entstehen durch die Erweiterungen der Erschließungsanlagen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

A Erschließungsanlagen

1. Grunderwerb (f.d.Verkehrsflächen)	ca. 450 m <sup>2</sup> a DM 40,-- =	18.000,-- DM
2. Ausbau der Verkehrsflächen	ca. 690 m <sup>2</sup> a DM 120,-- =	82.800,-- DM
3. Straßenentwässerung	110 lfm a DM 250,-- =	27.500,-- DM
4. Straßenbeleuchtung	110 lfm a DM 120,-- =	13.200,-- DM
Erschließungskosten insgesamt :		141.500,-- DM
Nach Abzug der zu erwartenden Erschließungsbeiträge in Höhe von 90 % trifft auf die Gemeinde Raubling ein Anteil in Höhe von ca. DM 14.000,--		

B Erweiterung der Wasserversorgung

110 lfm a DM 100,--	11.000,-- DM
Die Kosten werden voraussichtlich durch die zu erwartenden Rohrnetzbeiträge in Höhe von DM 11.000,-- gedeckt.	

C Abwasserableitung

110 lfm a DM 300,--	33.000,-- DM
Die Kosten sind durch die erwartenden Kanalherstellungsbeiträge gedeckt.	

BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet Großholzhausen-Huben

der Gemeinde Raubling

Die Gemeinde Raubling i.Ob. erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- vom 31.05.1978 (GVBl. S. 353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) § 1 der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161), Art. 107 der Bayer. Bauordnung -BayBO- i.d.F. vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513) und der VO vom 19.01.1965, (BGBl. I S. 21) in der jeweils geltenden Fassung diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Verfahrensvermerke:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 07.10.1986 bis 18.11.1986 in Raubling-Raubling öffentlich ausgelegt.

Raubling, den 17.11.1986.....  
Bayer  
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.11.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Raubling, den 20.11.1986.....  
Bayer  
1. Bürgermeister

c) Das Landratsamt Rosenheim hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.12.1986... Nr. LR-1-60-158/86 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 3 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. 1978, S. 432) genehmigt.

Rosenheim, den 13. JAN. 1987.....  
I.A. ....  
Müller RA

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde vom 05.12.1986 bis 05.01.1987... ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Gleichfalls ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, den 05.01.1987.....  
Bayer  
1. Bürgermeister

Hilf gestellt am: 06.01.87

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN  
GROSSHOLZHAUSEN HUBEN  
I. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE RAUBLING IM  
LANDKREIS ROSENHEIM

RAUBLING, DEN 12. OKT. 1981

ENTWURFVERFASSER:  
GEMEINDE RAUBLING  
J. LEIDERER ING GRAD ARCH

GEÄNDERT AM 15.12.81  
02.06.86  
22.09.86