

- des Art. 31 Bayer. Bauordnung (BayBO)  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
dieses Bebauungsplan als Satzung:

## I. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA** allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
**MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 120 max. überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 120 qm  
**Ga** Garagen  
**WE** höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude  
**UG** Bebauung nur unterhalb der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche zulässig  
**I + D** zulässig zwei Vollgeschosse mit einem Kniestock über dem 1. Vollgeschoss von max. 1,80 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke  
**II** zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 0,5 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke  
**II + D** zulässig zwei Vollgeschosse und Kniestock über dem 2. Vollgeschoss von max. 1,0 m einschließlich Pfette, ab OK Rohdecke

### 3. Baugrenzen

- Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche  
**P** Parkplatz  
private Zufahrt  
Sichtdreieck von Bebauung oder Bepflanzung höher 1 m freizuhalten

### 5. Grünflächen

- Ortsrandbereiche mit besonderen Anforderungen an die Grünordnung  
Fläche für die Landwirtschaft

### 6. Grünordnung

- Pflanzgebot  
einheimische Sträucher

#### Pflanzgebot

- Mindestanforderung Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm,  
Bäume folgender Art:  
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn  
Quercus robur, Eiche; Prunus avium, Kirsche;  
Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche;  
Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme  
bestehende Linden zu erhalten

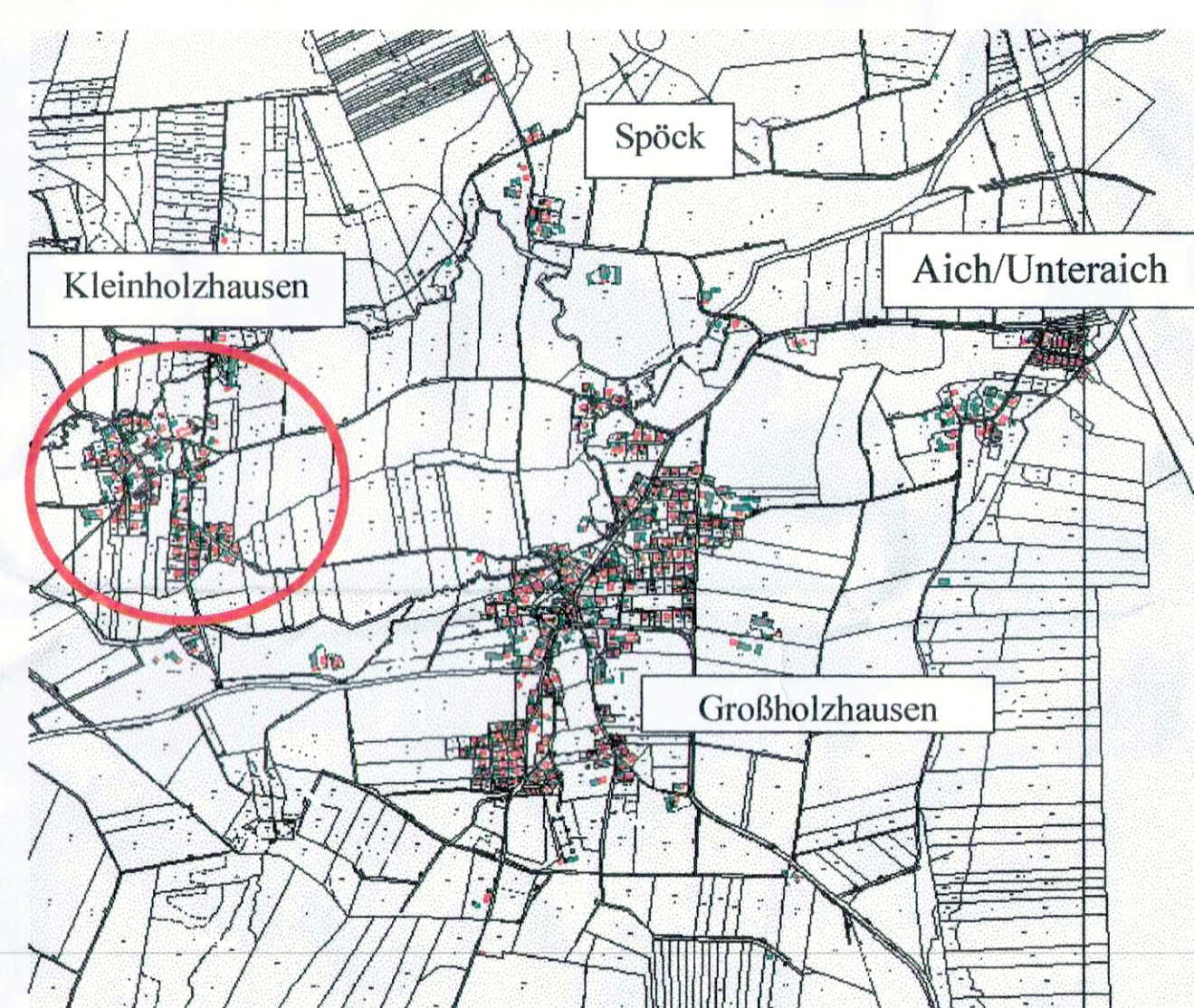
## 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
--- Abgrenzung Art und Maß unterschiedlicher Nutzung  
--- Firstrichtung  
--- First abgeschleppt  
--- Trafostation  
--- Garagenzufahrt  
--- Baudenkmal mit von Bebauung freizuhaltenen Umgriff

#### Hinweise:

- bestehendes Hauptgebäude  
bestehendes Nebengebäude  
bestehendes Gebäude zum Abriss  
60/2 Flurnummer, z.B. 60/2  
vorgesetzte Grundstücksgränze

### Übersichtslageplan ohne Maßstab



## Textliche Hinweise

### 1.0 Grundlagen der Planung

1.1 Der Bebauungsplan wurde auf katasteramtlichen Lageplänen, M = 1 : 1000 und unter Verwendung der DFK gefertigt. Für Lage und Großengenaugigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

1.2 Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

### 2.0 Altlasten / Standsicherheit

2.1 Der Gemeinde sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken keine Altlasten bekannt.

2.2 Zur Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

## II. Festsetzungen durch Text

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird im südöstlichen Teilbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der nördliche Bereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe  
- der maximal bebaubare Grundfläche  
- der maximal zulässigen Vollgeschosse  
- der maximalen Kniestockhöhe
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 75% überschritten werden.
- 2.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Der natürliche Geländeverlauf darf dabei nicht verändert werden.
- 2.4 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zu zulässig.

### 3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 3.4 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- 3.5 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen, auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 3.6 Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

### 5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.2 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) können Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, mit einem Grenzabstand von 0,50 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise von § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Der Garagenvorplatz darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 5.3 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserundurchlässigen Material zu befestigen, z.B. wassergebundene Decken mit Kalkspült, Schotterrassen, Granit- und Betonsteinpflaster mit Rassenfugen
- 5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb von Baugrenzen sind bis zu einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Dachform der Nebenanlagen ist dem Hauptgebäude anzugleichen. Die Wandhöhe darf max. 2,20 m betragen.

### 6.0 Grundwasserneubildung / Grundwasserschutz

- 6.1 Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.
- 6.2 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit dem Bauantrag ist nachzuweisen, daß der Versiegelungsgrad des Grundstückes 0,4 nicht überschreitet. Dabei können die jeweiligen Abflußbeiwerte für die Art der Versiegelung rechnerisch in Ansatz gebracht werden (Erläuterung in der Begründung Ziffer 4).
- 7.0 Einfriedungen  
7.1 Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 7.2 Geschnittene Hecken sind nur aus heimischen Arten zulässig. Die Höhe der Hecke darf 1,20 m nicht überschreiten. Ungeschnittene Hecken (geschlossene Reihenpflanzung) und Mauern sind unzulässig.

### 8.0 Grünordnung

- 8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (mindestens 30% des Gesamtgrundstückes) sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist vorrangig auf die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten.
- 8.2 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auszuführen. Falls Ausfälle entstehen, sind diese durch dieselben Arten und angegebenen Mindestgrößen zu ersetzen.

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes und Bestand

Der Ortsteil Kleinholzhausen liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes und bildet einen in sich abgeschlossenen Siedlungsbereich. Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die nördliche Grenze bildet die Litzdorfer Straße, an die sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinholzhausen – Nord“ anschließt. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut. Es sind nur noch in einem sehr begrenzten Ausmaß Baulücken vorhanden.

2. Anlaß und Ziele der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen  
Der Auffüllungstrend der Ortsteilbewohner und Grundstückseigentümer, aber insbesondere die Sicherung der Charakteristik und Eigenart des Ortsteiles verlangen nach einer strukturellen Regelung. Durch den Bebauungsplan sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, die ohne Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB zulässig wären, vermieden werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet erfolgt entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Zur Gliederung wird das festgesetzte Dorfgebiet durch einen bestehenden Grünzug (landwirtschaftliche Fläche) unterbrochen.

### 3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist gesichert, die technische Infrastruktur ist ausgebaut. Sämtliche Grundstücke sind an das öffentliche Straßennetz angebunden, ebenso ist der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation der Gemeinde gesichert.

### 4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung einer übermäßigen Bodenversiegelung wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 40 % pro Baugrundstück festgelegt. Für die Berechnung des Versiegelungsgrades können die unterschiedlichen Abflußbeiwerte von Oberflächenbefestigungen wie folgt in Ansatz gebracht werden:

Dächer > 15° Neigung	1,0
Dächer < 15° Neigung	0,8
begrünte Dächer	0,3
Asphalt- und Betondecken	0,9
Pflaster- und Pflasterbeläge	0,6
wassergebundene Decke	0,5
Rasenpflaster und Schotterrassen	0,4
Gärten	0,1

Der Versiegelungsgrad eines Grundstückes ergibt sich aus der Summe der Einzelflächen, welche mit dem jeweiligen Abflußbeiwert multipliziert werden.

### 5. Grünordnung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke, die lediglich in ihrem derzeitigen Bestand erfaßt werden. Bei den wenigen Flächen, die für eine Neubebauung zur Verfügung gestellt werden, handelt es sich um Baulücken innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, für die bisher bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Zielrichtung der Grünordnung ist die Förderung der Eigeninitiative des Grundstückseigentümers, durch eine intensive gärtnerische Nutzung eine ökologisch wirkungsvolle Grünstattung zu erreichen. Um dabei den Grundgedanken „den dörflichen Charakter zu erhalten“, wird festgelegt, daß mindestens 30% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln im übrigen nur die Vermeidung von nicht erwünschten Auswüchsen aus den Erfahrungen anderer Baugebiete. Im übrigen macht es keinen Sinn, im gärtnerischen Privatbereich durch formelle Regeln die Vielfalt der Gestaltungsmöglichkeiten bürokratisch einzuschränken.

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann verzichtet werden, weil:

- das Baugebiet ist größtenteils bereits bebaut und wird nur in seinem Ist-Zustand erfaßt
- bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Baulücken im Siedlungsbereich mit bereits bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB. Der Eingriff kann bei diesem Grundstücken durch die Festsetzung, daß mindestens 30% der Grundstücksfläche für die Grünordnung zur Verfügung stehen müssen, ausgeglichen werden, zumal diese Grünflächen zu 1/3 mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Damit erfolgt eine deutliche Aufwertung dieser Bereiche gegenüber dem Ist-Zustand.
- Die Erweiterungsflächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung und hier kann die Checkliste für die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden, wobei alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2003 bis 29.08.2003 im Rathaus Raubling ausgelegt.

2. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, 27.11.2003

*Neiderhell*  
Neiderhell  
1. Bürgermeister

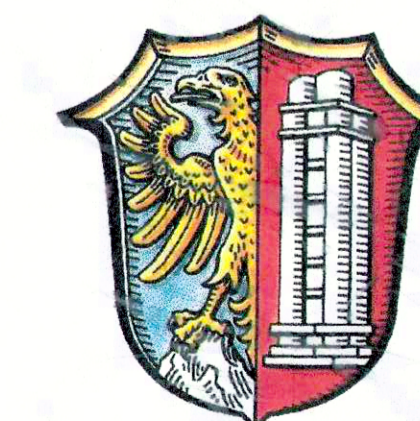
3. Der Bebauungsplan wurde am 05.12.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden.

Raubling, 09.12.2003

*Neiderhell*  
Neiderhell  
1. Bürgermeister

Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



BEBAUUNGSPLAN  
„Kleinholzhausen-Süd“

M 1 : 1000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 18.03.2003

geändert: 30.09.2003

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING

