



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
 Flurkarte/Auszug aus der Flurkarte 50 16-18-23, 17-18-3
 Maßstab 1:1000
 Vergrößerung aus 1:
 Gemarkung Pfraundorf
 Die Flurkarte ist ein Dokument der Katasterämter der im Kataster für den Grundbesitz zuständigen Gemeinden. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen im Laufe der Zeit eingetragen sein, die nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der tatsächliche Bestand muss vom örtlichen Bestand abweichen.
 Läng gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1:5000 oder 1:2500 übernommen und zur Maßstabtreue nur bedingt geeignet.
 18. Jan. 1994
 Rosenheim, 18. Jan. 1994
 VERMESSUNGSAMT
 I. A.

Die Gemeinde Raubling erläßt auf Grund der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 90, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planungsaltes (PlanZV 90) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - (MI) Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 - Baugrenze
 - maximal zulässige Grundfläche in m² je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, z.B. durch Terrassen, Loggien, etc.
 - II (ohne Hausgruppen), zulässig 2 Vollgeschosse, Dachgeschöß kein Vollgeschöß, als Kniestockhöhen über dem 2. Vollgeschöß gelten folgende Höchstwerte:
 - bei den Doppelhäusern 0,50 m
 - bei den Mehrfamilienhäusern 1,25 m
 - II (bei Hausgruppen), zulässig 3 Vollgeschosse, Dachgeschöß ist Vollgeschöß, die Kniestockhöhe über dem 2. Vollgeschöß darf maximal 2,40 m betragen.
 - (Alle Kniestockhöhen werden gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte)
 - 1-D zulässig 2 Vollgeschosse, Dachgeschöß ist Vollgeschöß, Kniestock im 2. Vollgeschöß maximal 2,00 m (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte).
 - I Zulässig 1 Vollgeschöß, die maximale Wandhöhe von Gebäude 1 und 2 darf 7,00 m nicht überschreiten, die minimale Firsthöhe Gebäude 1 und 2 muss 10,00 m betragen.
 - 8 WE Anzahl der maximal zul. Wohneinheiten je Wohngebäude bei Mehrfamilienhäusern
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - Firstrichtung
 - E Einzelhäuser (maximal je 2 WE)
 - D Doppelhäuser (maximal je Hälfte 2 WE)
 - H Hausgruppen (maximal je Einheit 2 WE)
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche, mit Maßangabe in Meter
 - Fußweg
 - Eigentümerweg mit öffentlichem Leitungsrecht belastet, mit Maßangabe in Meter
 - Zufahrt für Garagen, Carports
 - Grünordnung**
 - Baum zu erhalten
 - Baum zu pflanzen
 - Pflanzvorschlag (Hinweis)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Grünflächen ohne Einfriedung (Flächen sind gärtnerisch anzulegen)
 - Abgrenzung des Uferstreifens, der von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten ist. Mit Maßangabe in Meter.
 - Garagen und Stellplätze**
 - P Parkplatz, öffentlich
 - GA Garage
 - CA Carport
 - ST Stellplatz
 - Fläche für Nebenanlagen

- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Flurnummer
 - bestehende Gebäude
 - Schnittebene Schnitt A-A
 - Gebäudenummerierung
- 2.000 Festsetzung durch Text**
- 2.100 Art der baulichen Nutzung**
- 2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. (Tankstellen sind jedoch nicht zulässig).
- Für die Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig. Ausnahmsweise können bei diesen Gebäuden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, zugelassen werden.
- 2.120 Bei den Mehrfamilienhäusern wird eine Wohneinheitenbeschränkung (s.1.000) festgesetzt um den Mischgebietscharakter zu wahren und den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sicherzustellen.
- 2.200 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe
- der maximal überbaubaren Grundfläche (ausgenommen Gebäude 3 und 4)
 - der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - der maximalen Kniestockhöhe
- 2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100 % überschritten werden, um eine Schaffung der erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten auf jeder Parzelle zu gewährleisten.
- 2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das Gebäude Nr. 1 und der unmittelbar anschließenden Gebäude wird eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.340 Die Höhe des Fertig-Fußbodens im Erdgeschöß über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Ausnahmen können auf Grund des Gefälles des natürlichen Geländes gestattet werden.
- 2.350 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 2.360 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (Art. 7 BayBO ist einzuhalten).
- 2.400 Gestaltung**
- 2.410 Sämtliche Einzel- und Doppelhäuser sind mit Satteldächern von 20° bis 27° Dachneigung zu versehen. Der First ist mittig anzuordnen. Die Nebengebäude sind in etwa der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude zu erstellen. (Die im Bebauungsplan angegebene Dachform für Nebengebäude ist ein Vorschlag und nicht als bindend anzusehen).
- Bei den Hausgruppen ist ein Pultdach mit einer Neigung von 10° - 15° Dachneigung vorgeschrieben (siehe Schnitt A-A). Die Außenwand der Hausgruppen nach Osten ist wegen der Höhe aus gestalterischen Gründen zu untergliedern, um nicht einen zu massiven Eindruck entstehen zu lassen.
- Die Garagen bzw. Carports entlang der Grenze zur Bahnhofs sind mit einem begrüntem, flachgeneigten Pultdach (max. 5°) auszuführen. Die Schallschutzwand ist beidseitig zu begrünen. Für die Begrünung auf der Ostseite der Schallschutzwand sind nur solche Pflanzen (z. B. Efeu) zulässig, die auch im Winter das Laub nicht abwerfen. Es muß eine ganzjährige absorptionsunterstützende Bepflanzung ausgeführt werden.
- 2.420 Abschieppungen über Hauseingänge, Balkonen, Freisitzen, Erkern und Garagen sind erlaubt. Dachschneitene sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,50 m zulässig. Dachgauben sind bei einer Dachneigung von 27° zulässig.
- 2.430 Der Dachüberstand darf maximal 1,20 m betragen.
- 2.440 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe zu verwenden. Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.450 Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene

- Mauerflächen auszuführen (Farbe weiß bis gedeckte Pastellöne), auch Konstruktionen und Verkleidungen aus Holz sind zulässig.
- 2.500 Garagen und Stellplätze**
- 2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Bei den Hausgruppen ist eine Garage im EG pro Parzelle im Gebäude zulässig.
- Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die ein- oder zwei-seitig an der (dem) Grundstücksgrenze(n) festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 60 cm errichtet werden. Für die Garagen mit aufgesetzter Schallschutzwand entlang der Grenze zur Bahnhofs ist eine Grenzbebauung vorgeschrieben. Es wird eine vom Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen. Dies gilt nicht für die Garagen entlang der Bahnhofs. Das Öffnen der Garagentore dieser Garagen erfolgt durch ferngesteuerte Elektroantriebe um den Verkehrsfluß nicht zu beeinträchtigen.
- 2.530 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagen-vorplatz den Stellplatz nicht ersetzt. Bei Mehrfamilienhäusern sowie bei den Hausgruppen beträgt der Stellplatzschlüssel 1,5 pro Wohneinheit.
- Für Kleinwohnungen innerhalb von Einfamilienhäusern (max. 50 m²) ist nur eine Garage oder ein Stellplatz erforderlich und zu errichten.
- 2.540 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, sowie die Stellplätze und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 2.600 Verkehrsflächen**
- 2.610 Fahrbahnen
- Die Versiegelung der von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzbaren Fahrbahnen ist auf das fahrgemeinlich notwendige Maß zu beschränken.
- 2.620 Fußwege
- Für Fußwege, welche nicht unmittelbar neben der Fahrbahn verlaufen, ist ausschließlich die wassergebundene Decke zulässig.
- 2.700 Grundwasserneubildung/Grundwasserschutz**
- 2.710 Die Bodenversiegelung, auch im Bereich der privaten Grundstücksfläche, ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- 2.720 Weitgehend unbelastetes Regenwasser von Straßen, Wegen, Zufahrten ist soweit möglich in Grünflächen, Sickergruben oder Sickerdrainagen zu entwässern und damit dem Grundwasser zuzuführen.
- 2.730 Dachwasser ist soweit möglich in einem kombinierten Regenrückhaltehaucht/Sickerschacht zu speichern bzw. zu verzickern.
- 2.740 Zum Schutz des Grundwassers ist auf chemische Pflanzenschutzmittel und im Winter auf Streusalz, soweit es die Verkehrssicherungspflicht nicht erfordert, auf allen Flächen zu verzichten.
- 2.800 Einfriedungen**
- 2.810 Im Bereich der öffentlichen Straßen sind nur Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 90 cm zulässig, durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig (Tierwanderungen, Wurzelschutz). In den Bereichen der Zufahrten von Garagen, Carports und Stellplätzen sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig. Ebenso in den dafür nach 1.000 mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen.
- 2.900 Leitungstrassen
- 2.910 Alle Leitungstrassen sind unterirdisch zu verlegen (Strom, Wasser, Telefon usw.).
- 2.920 Die Leitungserlegung erfolgt in öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, bzw. auf privaten Verkehrsflächen, die hierzu vorgesehen sind.
- 2.10.00 Grünordnung**
- 2.10.10 Private Grünflächen
- In den privaten Grünflächen werden veränderbare Pflanzvorschläge gemacht und Pflanzgebiete festgesetzt. Es dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten (potenzielle natürliche Vegetation) gepflanzt werden, vorwiegend jedoch lokale Obstsorten. Je 300 m² Grünstückfläche ist ein Mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, jedoch minimal 1 Baum pro Grundstück.
- Für die Grünflächen der Hausgruppen und der gewerblich genutzten Gebäude sind vor den Begrünungsmaßnahmen Freiflächengehaltungspläne einzureichen, die Art und Ausmaß der befestigten Flächen, die Höhenlage und die Begrünungsmaßnahmen beinhalten.

- Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- Straucharten:**
- | | | |
|-------------------------------|---|--------------------|
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Gemeines Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Schwarzdorn, Schlehe-Weißdorn | - | Prunus spinosa |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Weißschneeball | - | Viburnum opulus |
| Hundrose | - | Rosa canina |
| Kreuzdorn | - | Rhamnus cathartica |
| Faulbaum | - | Frangula alnus |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
- Baumarten:**
- | | | |
|----------------|---|-------------------|
| Schwarzleite | - | Alnus glutinosa |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |
| Winterlinde | - | Tilia cordata |
| Sommerlinde | - | Tilia platyphyllo |
| Traubenweide | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Silberweide | - | Salix alba |
- 2.10.30** Entlang des unteren Tunnellbaches wird ein 5 m breiter Uferstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten ist, um eine ausreichende Gewässerpflege zu gewährleisten.
- 2.11.00 Immissionschutz**
- Aufgrund der im Osten des Baugebietes verlaufendem Bahnhofs sind schallschutztechnische Maßnahmen für das Baugebiet notwendig.
- An der Ostgrenze des Baugebietes werden Garagen mit einer aufgesetzten Schallschutzwand (OK = 4,00 m über Schienenoberkante) errichtet (siehe Schnitt A-A, Anlage 1). Die Ostseite der Schallschutzwand muß "absorbierend" ausgeführt werden. Eine mit ca. 3 bis 5 cm Breite/Tiefe ganzflächig geriffelte Betonoberfläche mit durchgehendem Bewuchs (z.B. Efeu) weist absorbierende Eigenschaften auf. Die Garagenzüge muß vor Bezug der Hausgruppen fertiggestellt sein. Als Übergangslösung vorab darf statt der Garagenzeile ein Erdwall in gleicher Höhe errichtet werden.
- Die zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 im Nordosten und Südosten mit einer Länge von ca. 35,00 m und einer Firsthöhe von ca. 10,00 m werden zusätzlich als Flankenschutz für das Baugebiet festgesetzt. Die Schallschutzwand ist bis an diese Gebäude heranzuführen.
- 3.000 Anlagen zum Bebauungsplan**
- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Schemaschnitt A-A M 1:500 |
| Anlage 2: | Schalltechnische Untersuchung vom Institut für Umweltschutz und Bauphysik OBERMAYER PLANEN + BERATEN Begründung |
| Anlage 3: | Begründung |
- Die Anlagen werden als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt - Stand Januar 1994 -.
- Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

4.000 Verfahrensvermerke

4.100 Aufstellungsbeschluß	am 06.12.94
4.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.05.95 bis 02.06.95
4.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.09.95 bis 15.09.95
4.400 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom 02.05.95 bis 02.06.95
4.500 Satzungsbeschluß	am 16.09.95
4.600 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.	Nr. RLP-120-113 vom 09.12.95 C 44-519 Raubling, 07.12.95 Bayer 2 Bürgermeister
4.700 Bekanntmachung § 12 BauGB	am 15.12.95

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden 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 § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

24.12.95
Datum
Bayer 1. Bürgermeister
Rosenheim, 18. Jan. 1994
Landratsamt
A. A. A.
Raubling
Raubling

GEMEINDE RAUBLING
 LANDKREIS ROSENHEIM
 BEBAUUNGSPLAN NR. 44
 AN DER PRINZREGENTENSTRASSE /
 PFRAUNDORF
 M : 1000
 (ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000)

FERTIGUNGSDATEN: ENTWURF 17.11.1994
 GEA 19.07.1995
 GEA 11.10.1995

PLANUNG:
 SCHLEBURG
 ARCHITECTEN-INGENIEURE
 SCHÖNENFELDSTRASSE 17
 83052 ROSENHEIM
 TELEFON (089) 8791-0 FAX 8791-25