

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

GEMEINDE RAISTING
Landkreis Weilheim - Schongau



**Bebauungsplan „Mittlerer Ortsteil“
1. Änderung für den Bereich „Beim Probst“
zwischen Herrenstraße und Schulweg**

Grundstück Fl.Nr. 23 Gemarkung Raisting

Plandatum: 20.10. 2021

Entwurfsverfasser: Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24
E-Mail: plankreis@plankreis.de

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

München, den

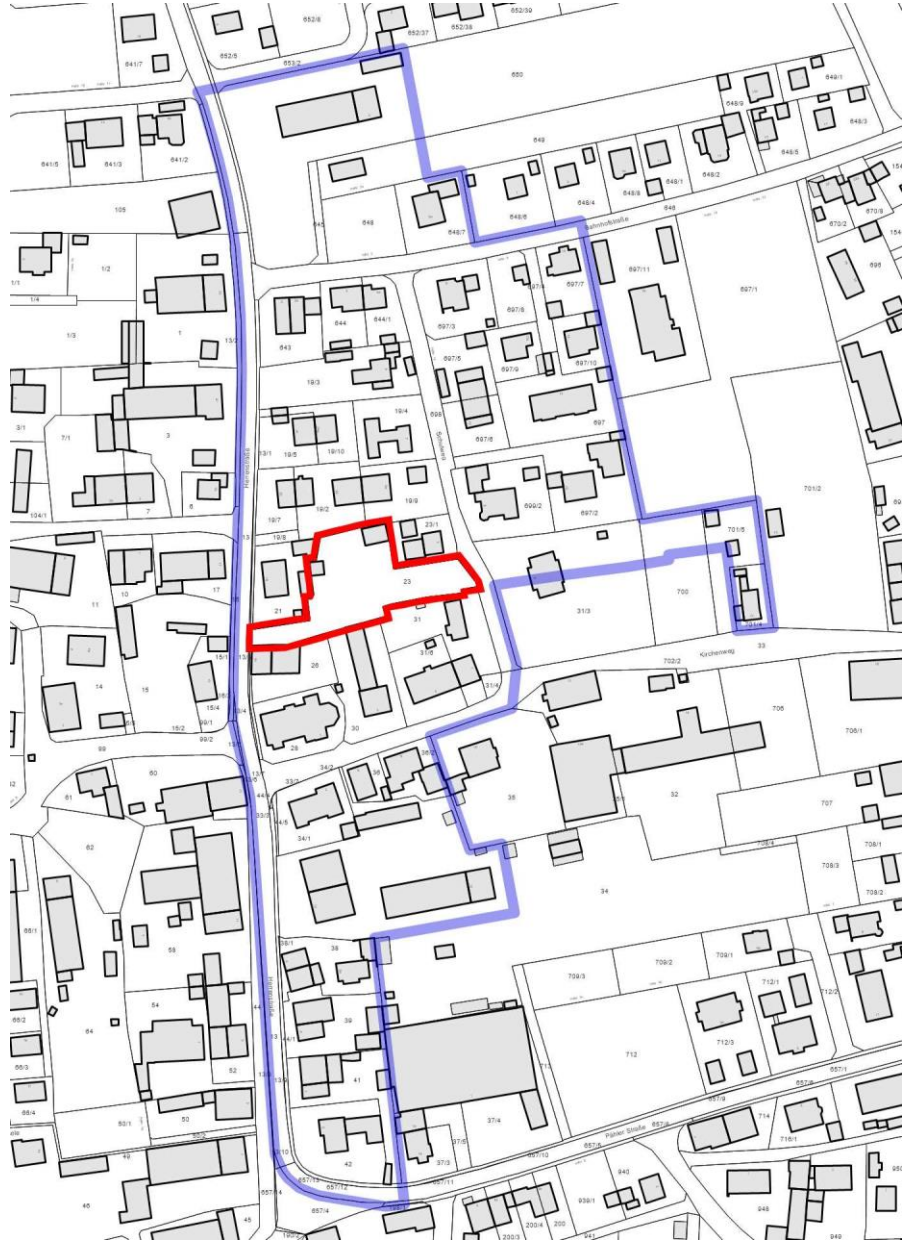
.....
Jochen Gronle

Die Gemeinde Raisting erlässt gemäß §§ 1 bis 4b und 8 bis 10 sowie § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc



Übersicht ohne Maßstab



Umgriff rechtskräftiger Bebauungsplan
„Mittlerer Ortsteil“



Umgriff der Bebauungsplanänderung


Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan „Mittlerer Ortsteil“ für die Teilfläche von Fl.Nr. 23 der Gemarkung Raisting i.d.F.v. 26.04.1995.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Errichtet werden dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs.1 Ziff. 7 BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 520 Max. zulässige Grundfläche sind 520 m²

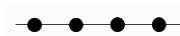
3.2 Die maximal zulässige Grundfläche gilt einschließlich Balkone und Terrassen inkl. deren Überdachungen sowie Außentreppen.

Dachüberstände bis 60 cm sind ohne Anrechnung auf die Grundfläche zulässig.

3.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3.4 III Zulässig sind 3 Vollgeschosse

3.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung


3.6 Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Diese darf max. 20 cm über dem arithmetischen Mittel des natürlichen Geländeverlaufs, an den das Grundstück umgebenden Grenzpunkten liegen.

Fassung: 20.10.2021


September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

- 3.7 Wandhöhe
- 3.7.1 WH 7,00 Als max. zulässige Wandhöhe werden 7,00 m über OK FFB EG festgesetzt.
- 3.7.2 WH 9,00 In dem mit b gekennzeichneten Bereich des Baufensters ist eine Wandhöhe bis zu 9,00 m über OK FFB EG zulässig.
- 3.7.3 Für Gauben und die Überdachung von in die Dachfläche eingeschnittenen Terrassen ist eine Wandhöhe bis zu 8,50 m über OK FFB EG zulässig.
- 3.8 Firsthöhe
- 3.8.1 FH 10,50 Als maximal zulässige Firsthöhe werden 10,50 m über OK FFB EG festgesetzt.
- 3.8.2 FH 9,50 In dem mit b gekennzeichneten Bereich des Baufensters ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m über OK FFB EG zulässig.
- 3.9 Es sind mindestens 15 Wohnungen zu errichten. Eine maximale Wohnungsanzahl von 18 Wohnungen darf nicht überschritten werden.

4. Überbaute Grundstücksfläche, Abstandsflächen


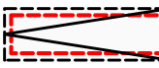

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzte Baugrenze darf durch Außentreppen, Balkone und Terrassen nicht überschritten werden.
- 4.3 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Raisting ist einzuhalten. Ausnahmen werden nicht zugelassen.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche Tiefgaragen
- Innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Tiefgarage zulässig.
- Sofern die Flächen auf der Tiefgarage nicht anders genutzt werden, ist bei der Errichtung von Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 60 cm mit Humus vorzusehen.
- 5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc


- 5.3  Grundstückszufahrt
- 5.4  Tiefgaragenrampe
- 5.4.1 Für die Tiefgaragenrampe ist eine maximale Längsneigung von 15% einzuhalten.
- 5.4.2 Die Tiefgaragenrampe ist zu überdachen. Die Wände und Decken sind im Einfahrtsbereich schallabsorbierend auszuführen.
- 5.4.3 Als Wandhöhe sind max. 3 m gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Attika zulässig.
- 5.4.4 Festgesetzt wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung.
- 5.5 Nebenanlagen gem. § 14 BaunVO
- 5.5.1 Abstellflächen für Müllbehälter / Müllhäuschen oder Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind einzuhausen und an mind. 2 Außenseiten mit Kletterpflanzen und mit extensiver Dachbegrünung zu begrünen. Als maximale Wandhöhe werden 3 m gemessen vom natürlichen Gelände zugelassen.
- 5.5.2 Weitere Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
6. Bauliche Gestaltung
- 6.1 Hauptbaukörper
- 6.1.1 SD Als Dachform sind für die Hauptbaukörper (a) ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
- 6.1.2  Festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.3 Bei den mit a gekennzeichneten Gebäudeteilen ist eine Dachneigung von 32° bis max. 35° einzuhalten.
- 6.2 Für den Zwischenbau (b) wird eine Dachneigung zwischen 5° und 10° festgesetzt.
- 6.3 Dachaufbauten
- 6.3.1 Schleppgauben und überdachte Dacheinschnitte als Terrassen sind zulässig. Die Überdachung der Terrassen ist identisch in Neigung und Höhenlage zu den Schleppgauben auszuführen.

Fassung: 20.10.2021

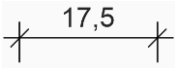
September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

- 6.3.2 Die Dachgauben sind in einer einheitlichen Größe auszubilden. Die Breite einer Einzelgaube darf 2,10 m nicht überschreiten.
- 6.3.3 Die Breite der Dacheinschnitte darf einschließlich Überdachung max. 4,00 m betragen.
- 6.3.4 Die Gesamtbreite aller Gauben und Dacheinschnitte darf an einer Gebäudeseite max. 12,00 m betragen.
- 6.3.5 Stehende Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig.
- 6.4 Für die Dacheindeckung sind Ziegel in dunklen Rot- oder Grautönen sowie Blech zulässig.
- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als rechteckige Flächen zu errichten. Als Abstand zur Dachhaut sind max. 20 cm zulässig.
- 6.6 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellem Farbton und Holz zulässig. Im Sockelbereich können Ausnahmen zugelassen werden, z.B. Metallverkleidung. Zierputze sind unzulässig.

7. Grünordnung

- 7.1  Zu erhaltender Baumbestand
- 7.2 Nicht überbaute oder als Verkehrsflächen genutzte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
- 7.3 Soweit es die Nutzung zulässt, sind Stellplätze, Zufahrten, Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1  Vermaßung in Metern, z.B. 17,50 m

Fassung: 20.10.2021


September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

B) HINWEISE

1. Grundstücke, bauliche Anlagen

1.1  bestehende Grundstücksgrenze

1.2 209 bestehende Flurnummer, z.B. 209

1.3  abzubrechende Gebäude

1.4  Vorgeschlagene Bebauung

a Hauptbaukörper
b Zwischenbau

2. Gemeindliche Satzungen

2.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2.2 Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Raisting in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Immissionsschutz

3.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zu berücksichtigen.

4. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

4.1 Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

4.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten.
Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

- 4.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Versickerungseinrichtungen (wie Rigolen o.ä.) sind möglichst unter den Fahrbahnflächen vorzusehen.

Vom Planer ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser erlaubnisfrei nach den Vorgaben von Niederschlagswasser-Freistellungs-verordnung (NWFreiV) und TRENGW versickert werden kann. Falls nicht, so ist unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen. Vor Baugenehmigung sind durch den Bauherrn entsprechende Sickerstests zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen.

- 4.4 Aufgrund des Klimawandels wird zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

- 4.5 Zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen sind die Keller der Gebäude wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Außerdem werden die planenden Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen:

www.bmub.bund.de/P3272

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. StMUV Flyer: Voraus denken - elementar versichern (weitere Information: www.elementar-versichern.de)

- 4.6 Die Müllentsorgung ist sicherzustellen.

5. Bodenschutz, Altlasten

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

- 5.2 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen. Sollten bei Bau- und Erdbewegungsarbeiten organoleptische, d.h. optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

- 5.3 Zur Wiederauffüllung darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
6. Denkmalschutz
- 6.1 Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 7 und 8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.
7. Brandschutz
- 7.1 Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.
8. Grünordnung
- 8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 8.2 Bei Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist Art. 47 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) zu beachten.
- 8.3 Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen. Gleichwertige Arten sind ebenfalls geeignet.

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Quercus robur (Stiel-Eiche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Betula pendula (Sand-Birke)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Tilia cordata (Winter-Linde)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)	Ulmus glabra (Berg-Ulme)

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa arvensis (Feld-Rose)
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	Salix caprea (Sal-Weide)
Frangula alnus (Faulbaum)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

Bei den Gehölzpflanzungen sind bis zu 20% an Gast- und Ziergehölzen zulässig. Koniferen sind unzulässig.

8.4 Zum Erhalt der Qualität der Freiflächen ist eine fachgerechte Pflege vorzusehen. Erstpflanzungen sind fachgerecht gemäß entsprechend den aktuellen DIN Normen, spez. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, den aktuell gültigen Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der nach Nutzungsaufnahme darauffolgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

8.5 Bei Abgang von Gehölzen sind äquivalente Ersatzpflanzungen spät. in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Artenliste und der Pflanzhinweise zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

9. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt und zugleich bestehende und großteils bereits versiegelte Flächen im vorliegenden Bebauungsplan behandelt werden, sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher können die Umweltprüfung sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen.

10. Artenschutz

10.1 Die Entfernung der Bestandsgehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig. Ansonsten bedürfen Entfernungen einer Ausnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Raisting, den.....

München, den.....

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

.....
Jochen Gronle, Plankreis

Fassung: 20.10.2021

September 2021
D:\Benutzer\SR\Desktop\211025 Telefon
Umstellung\Raisting\211020_RS3.1_Festsetzu
ngen_akt.doc

C) VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.07. 2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Mittlerer Ortsteil“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

(Siegel) Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

(Siegel) Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister