

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau



Qualifizierter
Bebauungsplan

Hartweg – Wiesenweg Nord

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bazarganipour, Dörr

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

RAI 2-11

Plandatum

15.10.2025 (Entwurf)

16.03.2021 (Vorentwurf)

Ergänzungen und Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf sind farblich **in gelb** markiert. Entfallene Festsetzungen und Hinweise sind als ~~gestrichen~~ gekennzeichnet.

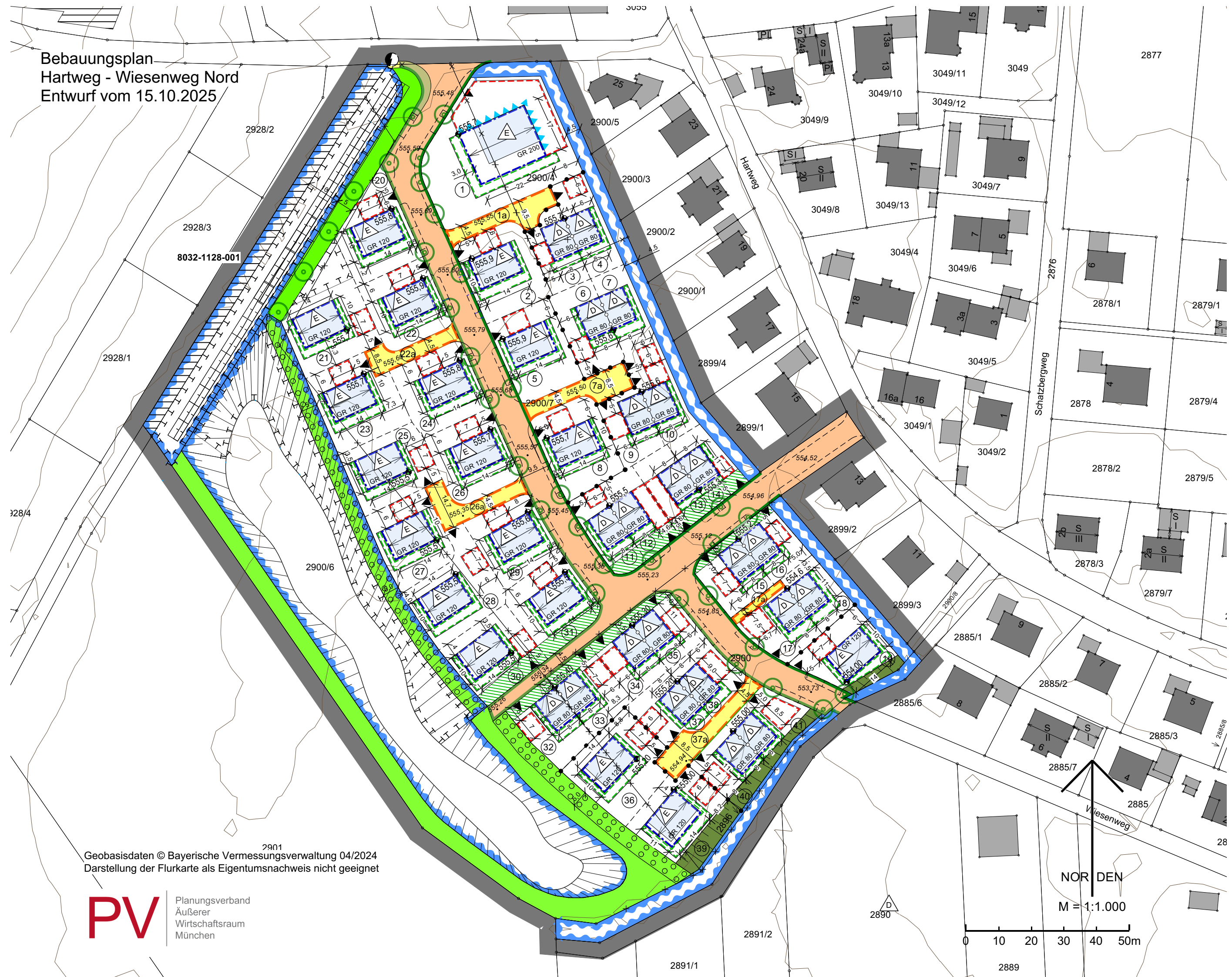
Satzung

Die Gemeinde Raisting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 **und 10** Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2024.



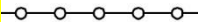
Bebauungsplan
Hartweg - Wiesenweg Nord
Entwurf vom 15.10.2025



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2024
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung, Hausform
- 1.3  Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen, hier: Grundfläche

2 Art der baulichen Nutzung


- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- 2.1.1 Die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden Bestandteil des Bebauungsplans. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.
- 2.2 Je Wohngebäude sind Wohneinheiten wie folgt zulässig:
- Parzelle 1 maximal vier Wohneinheiten
 - Parzellen 2, 5, 8, 19 bis 31, 36, 39 (Einzelhäuser) max. zwei Wohneinheiten
 - Parzellen 3-4, 6-7, 9-10, 13 bis 18, 32 bis 35, 37-38, 40-41 (Doppelhaushälften) nur eine Wohneinheit
- 2.3 Mobilfunkantennen sind auf Dächern nicht zulässig. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs.1 und 1a BauNVO ist unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR 120 zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 120 m²
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche (nach A 3.1) kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) wie folgt überschritten werden:
- bei Parzellen 2, 5, 8, 19 bis 31, 36, 39 (Einzelhäuser) bis zu max. 100 v. H.
 - bei Parzelle 1 bis zu max. 180 v. H.
 - bei Parzellen 3-4, 6-7, 9-10, 13 bis 18, 32 bis 35, 37-38, 40-41 (Doppelhaushälften) bis zu max.125 v. H.

- 3.4 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,3 Meter.
Sie wird gemessen **von der festgesetzten Höhenkote (A 3.5)** bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

- 3.4.1 Für Zwerchgiebel (gem. A 6.4) ist eine zusätzliche Wandhöhe von max. 2,0 m zur festgesetzten Wandhöhe gem. A 3.4 zulässig.

- 3.5  555,40 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, ~~Oberkante festgesetzte Gelände-niveau über Normalnull~~ z.B. 555,40 ü. NN. Abweichungen von ± 25 cm sind zulässig.

- 3.5.1 Das Gelände ist im Anschluss an die Gebäude (Umgriffsfläche mit einer Breite von 2,5 Meter zur Außenwand) bis zur festgesetzten Höhenkote herzustellen.


- 3.5.2 Geländemodellierungen (Aufschüttung) zur Gartengestaltung sind gegenüber dem bestehenden Gelände bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Die Geländemodellierung kann in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenkote um bis zu 0,3 m abweichen, Mulden zur Niederschlagswasserbeseitigung sind hiervon ausgenommen. Zwischen unterschiedlichen Höhenkoten ist die Geländemodellierung entsprechend zu interpolieren.

- 3.5.3 Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppe, etc.) von Wohngebäuden sind zum Schutz vor wild abfließendem Wasser mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen. Dies gilt aus Gründen des barrierefreien Bauens nicht für Hauszugänge und Fenstertüren.

- 3.5.4 Die Tiefe von Kellerlichtschächten zur Außenwand darf 0,8 m nicht überschreiten. Lichtgräben sind unzulässig. Wohn- und Schlafräume sind im Kellergeschoss unzulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise Abstandsflächen


- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt

- 4.2  nur Einzelhäuser zulässig

- 4.3  nur Doppelhäuser zulässig

- 4.4  Baugrenze

- 4.4.1 ~~Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3 Meter in der Tiefe sowie max. 5 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentreppen, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.~~

-  Baugrenze für Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Außentreppen in das Untergeschoss

4.4.2 Für Terrassen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

- 4.5 ~~Durch die nach Festsetzung A 4.4 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den nach A 3.4 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen werden im gesamten Geltungsbereich Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen mit einer abweichenden Tiefe, als nach Art. 6 BayBO erforderlich, zulässig sind.~~

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen und Carports

- 5.1.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sind auch Terrassen, sowie Terrassenüberdachungen zulässig.**

- 5.1.2 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

- 5.1.3 Ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vor einer Garage oder einem Carport darf als Stellplatz angerechnet werden.

- 5.1.4 Die Gesamtfläche für Garagen und Carports darf bei **Einzelhäuser max. 40 m² und bei Doppelhaushälften max. 25 m²** je Baugrundstück betragen. ~~Bei den Parzellen 3, 10, 11, 12, 13 und 14 wird die Garagenfläche auf max. 30 m² und bei Parzellen 17 und 18 insgesamt 50 m² begrenzt.~~ **Auf Parzelle 1 darf die Gesamtfläche für Garagen und Carports max. 145 m² betragen.**

- 5.2 Offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen **innerhalb des Baulandes** zulässig. Die maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl nach A.3.3 ist zu beachten.

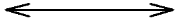
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Auf Parzelle 1 darf die Gesamtfläche für Nebenanlagen max. 40 m² betragen.** Die maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl nach A.3.3 ist zu beachten. Nebenanlagen müssen einen Abstand von min. 2 Meter zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen **modellierten** Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.







- 5.5 Für Garagen **und Carports** sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 2° **- 6°** zulässig. Der First muss über die Längsseite der Garagen verlaufen, bei zusammengebauten Garagen über deren Längsseite.

- 5.6 ~~Als Dachdeckungsmaterial für Garagen und Carports sind ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen und extensive Dachbegrünung zulässig.~~

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Als Dachform ist für Hauptgebäude nur das symmetrische Satteldach zulässig.

- 6.2 festgesetzte Firstrichtung
- 6.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung **18°-35°**.
 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,0 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.4 Pro Einzelhaus und Doppelhaus ist ab einer Dachneigung von **mind. 28°** jeweils ein **Zwerggiebel** ~~Quergiebel~~ (außenwandbündig) zulässig.
- 6.4.1 Die Breite des ~~Quergiebels~~ **Zwerggiebels** bei Einzelhäusern darf max. 3,5 m betragen. **Bei Doppelhäusern ist auf einer Dachseite ein gemeinsamer Quergiebel Zwerggiebel zulässig. Die Breite darf bei einem gemeinsamen Zwerggiebel maximal 4,5 m betragen (je Doppelhaushälfte max. 2,25 m).** Zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Die Firste von **Zwerggiebeln** müssen mindestens 0,8 m unter dem Dachfirst des Hauptgebäudes liegen.
- 6.5 ~~Gaube~~ sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.
- 6.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.7 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.8 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzver-schalte Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.


7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegleitgrün
- 7.3  private Verkehrsfläche (Hinweis: Eigentümerweg nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz)
- 7.4  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke
- 7.5  Straßenbegrenzungslinie
- 7.6  Einfahrt
 Die Zufahrt zu den Baugrundstücken **für Garagen und Car-ports** ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

- 7.7 ~~Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luft-durchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

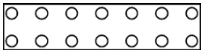
8 Fläche für Versorgungsanlagen


- 8.1  Versorgungsfläche mit folgender Zweckbestimmung:


- 8.2  Trafostation


9 Grünordnung und Einfriedungen

- 9.1  Öffentliche Grünfläche

- 9.2  Ortsrandeingrünung als Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung sind zwei Reihen standortgerechter autochthoner Gehölze im einem Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

- 9.3  Private Grünflächen
Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen. Sie müssen gepflegt und entwickelt werden. Private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind unzulässig. Stützmauern zum südlichen Wiesengraben sind bis zu einer Höhe von jeweils 0,6 m zulässig.

- 9.4  Vorgartenzone
Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen freizuhalten. Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge, Zufahrten (z.B. für Garagen, Carports, offene Stellplätze) und Anlagen zur Müllsamm- lung als bepflanzte Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

- 9.5  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 2,5 m abweichen.

- 9.6 Je angefangener 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten.

- 9.7 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Zeichnerisch festgesetzte Bäume und Bäume auf Baugrundstücken sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz von 2,5 m zu pflanzen.
 - Sonstige Bäume sind als Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm zu verwenden
- 9.8 Die öffnungslosen Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.9 Einfriedungen sind sockelfrei, mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.10 ~~Die Freilegung von Lichtschächten, Kellerfenstern, Kellergeschossen etc. ist nicht zulässig.~~

10 Hochwasserschutz

10.1



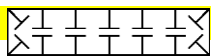
naturnahe Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Die Flächen sind – außer im Bereich des Spielplatzes (Grünfläche) – von Bebauung freizuhalten

10.1.1 Entwässerungsgraben nordwestlicher Teilbereich:

Erhalt artenreicher Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte und Entwicklung im Bereich der Böschungen und Teilbereichen der Sohle (außerhalb Bereich mit Flussbausteinen) durch Sodenübertragung und Heudrusch oder Wiesendrusch (Spenderfläche Biotop Nr. 8032-1128-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung).

11 Natur- und Artenschutz

11.1



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Die Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Flurstücke 2900/6, 2900/7 (im Plangebiet) und 2419 (Ökokontofläche) der Gemarkung Raisting werden den Eingriffs-Flurstücken auf Teilflächen der Flurstücke 2896, 2900, 2900/4, 2900/6, 2900/7, 2932 der Gemarkung Raisting zugeordnet.

11.1.1 Ausgleichsfläche Teilbereich neu angelegte Sohle und neu angelegte Böschung des erweiterten Entwässerungsgrabens mit 1.040 qm:

herzustellen mittels Sodenübertragung von beeinträchtigten Teilbereichen des gesetzlich geschützten Biotopes Nr. 8032-1128-001 (300 qm) und herzustellen mittels Heudrusch oder Wiesendrusch (Spenderfläche Biotop Nr. 8032-1128-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung) auf der übrigen Fläche (740 qm)

erforderliche Pflege: ab dem zweiten Jahr einmalige Mahd Ende September/Anfang Oktober mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

11.1.2 Ausgleichsfläche Teilbereich Deich zwischen neu angelegten Entwässerungsgraben und Grünfläche mit 296 qm:

herzustellen mittels Ansaat mit autochthonem Saatgut für Staudenfluren trocken-warmer Standorte

erforderliche Pflege: ab dem zweiten Jahr einmalige Mahd Ende September/Anfang Oktober mit Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel

11.1.3 Ausgleichsflächen nördliches Regenrückhaltebecken/Erdbecken und nördlich Baugrundstück Nr. 21 mit 1.550 qm:

herzustellen mittels Pflanzung autochthoner Gehölze der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-Weide in einem Abstand von 2,0 m. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Bäume sind in der Pflanzqualität Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

12 Immissionsschutz

12.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf der Parzelle 1 sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

12.1.1



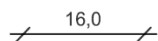
Geeignete Grundrissplanung

An den markierten Gebäudefassaden sind in allen Geschossen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorzusehen. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) anzuordnen.

12.1.2 Ist diese Grundrissplanung nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht offenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).


13 Bemaßung

13.1


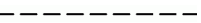







Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

1		gesetzlich geschütztes Biotop Nr. 8032-1128-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung
---	---	---

C Hinweise

1		bestehende Grundstücksgrenze
2		vorgeschlagene Grundstücksgrenze
3		zu entfernende Grundstücksgrenze
4	2900/4	Flurstücksnummer, z. B. 2900/4
5	①	Parzellen-Nummerierung, z.B. Parzelle 1
6	①a	Eigentümerweg -Nummerierung, z.B. Eigentümerweg 1a
7		bestehende Bebauung
8		geplante Bebauung
9		Höhenlinien
10		Lärmschutzwand
11	● 555,48	Oberkante Straßendecke in Fahrbahnmitte über Normalnull, z. B. 555,48 m ü. NN; . gemäß Vorabzug der Straßenplanung

12		Böschung
----	---	----------

13	Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Raisting in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stellplatzsatzung ▪ Abstandsflächensatzung 	

14 Erschließung

- 14.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 14.2 ~~Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.~~
- 14.3 Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind nicht zulässig.
- 14.4 Der Grundstückseigentümer hat die Aufstellung von Kabelverteilerschränken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb seines Grundstückes zu dulden.
- 14.5 Bei Neubauvorhaben sind die Grundstücksentwässerungen grundsätzlich im Trennsystem auszuführen, d.h. Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt abgeleitet werden.
- 14.6 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 14.7 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der zentralen Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Oberflächengewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.
- 14.8 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 14.9 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.

- 14.10 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 14.11 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 14.12 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.
- 14.13 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- 14.14 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

15 Stellplätze

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

16 Energie- und Wärmeversorgung

- 16.1 Die dauerhafte Verwendung fossiler Energieträger zur Warmegewinnung für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen ist nicht zu empfehlen.
- 16.2 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen (z. B. Photovoltaik, Geothermie und Solarthermie).

17 Grünordnung

- 17.1 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.

18 Artenschutz

18.1 Für die Beleuchtung des Außenbereiches sind nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampfhochdrucklampen zulässig. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.

18.2 Erd- und Bauarbeiten im Bereich der Baugrundstücke 39, 40 und 41 sind lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September).

18.3 Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Vorhabens besteht im Bereich der Baugrundstücke 39, 40 und 41 das Risiko einer signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für Vögel durch Kollisionen mit Glasflächen (Fassaden mit Glaselementen und Entfernung von weniger als 100 m zu Habitatstrukturen). Um die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist gemäß dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) bei der Ausführung des Vorhabens stets die Kategorie 1 (geringes Vogelschlagrisiko, Seite 28) anzustreben. Die hierfür erforderlichen Vorgaben bezüglich des Anteils frei sichtbarer Glasflächen ohne Markierungen und der Gestaltung von Fassaden und Umgebung sind zu beachten. Andernfalls sind Fachleute vor der Ausführung zu Rate zu ziehen.

18.4 Während der gesamten Bauzeit ist ein dauerhaft verankerter Schutzzaun mit mindestens 2,5 m Abstand zur Böschungsoberkante zu errichten, um den Wiesengraben und den angrenzenden Gehölzbestand vor jeglicher Art von negativen Störeinflüssen zu schützen.

19 Immissionsschutz

19.1 Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohngebäude in Bezug auf die einwirkenden Geräusche der landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle auf den Fl. Nrn. 3055 und 3055/1 wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der Untersuchung Bericht Nr. 221106 / 3 vom 30.05.2022 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen zum erhöhten Schutz der Parzelle 1 sind entsprechend zu beachten.

19.2 Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

19.3 Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.

20 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

21 Bodenschutz

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

22 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (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.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
04/2024. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis
nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 hat in der Zeit vom 01.06.2021 bis 05.07.2021 durch eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind am 27.05.2021 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 05.07.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raisting, den

.....

(Siegel)

Martin Höck, Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Raisting, den

.....

(Siegel)

Martin Höck, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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.

Raisting, den

.....

(Siegel)

Martin Höck, Erster Bürgermeister