

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan

Erweiterung Gewerbegebiet

Planfertiger

Bebauungsplan
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Grünordnung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Planungsbüro Joseph Wurm
Rathausplatz 10
82362 Weilheim

Az.: 610-41/2-2

Bearb.: Be/Ber

Plandatum

Vorentwurf
16.10.2008
05.11.2008
14.01.2009
06.05.2009
05.08.2009

Die Gemeinde Raisting erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Übersichtsplan
Luftbild M 1:5000 mit BP-Umgriff



Externer Ausgleich
M 1:2.500



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

2.2 Gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2.3 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen, Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

2.4 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

2.5 Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen im Zusammenhang mit der Produktion eines Gewerbebetriebes bzw. Handel mit nichtinnenstadtrelevanten Waren, gemäß Anhang Landesentwicklungsprogramm, zulässig. Die Verkaufsfläche muss kleiner als 800qm sein.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **0,6** Höchstzulässige Grundflächenzahl

3.2 **1,0** Höchstzulässige Geschoßflächenzahl

3.3 Durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden.

3.4 **III** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse

3.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB, die als private Grünfläche festgesetzten Flächen mitzurechnen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. ortsübliche Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50m überschritten werden.

- 4.3 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4.4 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist geschlossene Bauweise zulässig.
- 4.5 Die Mindestgrundstücksgröße bei Neuteilung wird mit 1.000 qm festgesetzt.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Die traufseitige Wandhöhe wird mit max. 8,00m und die max. Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Überschreitung einer absoluten Gebäudehöhe von 11,00 m nicht zulässig.
- 5.2 Es sind nur geneigte Dächer zulässig, z.B. Sattel-, Pult- oder Sheddächer. Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren. Die Dachneigung wird auf 11° bis 27° festgesetzt. Für untergeordnete Verbindungsbauten sind auch Flachdächer zulässig.
- 5.3 Dacheindeckungen sind nur in ziegelroten Farbtönen zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachbegrünung und Solar-Anlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig. Aufgeständerte Solar-Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.4 Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur in nicht reflektierenden Materialien zulässig. Es sind helle, matte Farbtöne zu verwenden.

6 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Dachtraufe zulässig. Hinweisschilder bis 2 m Höhe und 4 qm Fläche sind im Einfahrtbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Leuchtreklame mit Lichtunterbrechung oder mit laufender Schrift ist nicht zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind nicht zulässig.

7 Verkehr, Zufahrten, Kfz-Stellplätze

- 7.1  Straßenverkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische, offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen etc.). Die Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung.

7.5 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10 m zulässig. Die festgesetzten privaten Grünflächen dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten überbaut werden.

8 Grünordnung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8.1  Öffentliche Grünfläche

8.2  Private Grünfläche

8.3  zu pflanzenden Bäume. Die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen. Die gepflanzten Bäume gemäß Planzeichnung können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

8.4 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern bzw. abzuleiten. Im Grünstreifen der Ortsrandeingrünung auf der Nordseite darf das natürliche Gelände nicht aufgefüllt werden. Hier ist eine durchlaufende Wassermulde resp. Graben auszubilden.

Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.

8.5 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)

Die Freiflächen betragen gemäß GRZ (0,6) 40 % der Grundstücksflächen. Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterrasen.

Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Wuchsordnung gemäß Artenliste Ziffer 8.6 zu pflanzen. Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege u.ä. zu beschränken.

Stützmauern sind nicht erlaubt. Höhenunterschiede im Gelände sind durch natürliche Böschungen, nicht steiler als $n = 1:2$, auszugleichen.

8.6 Pflanzgebote



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Der Mindestgrenzabstand von 4 m ist einzuhalten. Daraus ergibt sich im Norden ein 1 m Streifen für das öffentliche Grün, der durchgehend mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Ziffer 8.6 zu bepflanzen ist. Im Abstand von je 10 m ist ein Baum I. Wuchsordnung zu pflanzen.

Je 250 m² privater Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung und je 100 m² ein Strauch gemäß Artenliste Ziffer 8.6 zu pflanzen.

Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen ist gemäß Planteil ein Pflanzstreifen von 2 m als private Grünfläche vorzusehen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste Ziffer 8.6 durchgehend zu bepflanzen.

8.7 Pflanzenvorschlagsliste

Je nach Standort sind diese Baumarten zu verwenden.

Bäume I. Wuchsordnung:

- *Acer platanoides*, Spitzahorn
- *Betula pendula*, Birke
- *Fraxinus excelsior*, Esche
- *Quercus robur*, Stieleiche
- *Tilia cordata*, Winterlinde
- *Ulmus glabra*, Bergulme

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Alnus glutinosa*, Schwarzerle
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Malus silvestris*, Holzapfelbaum
- *Populus tremula*, Zitterpappel
- *Prunus avium*, Vogelkirsche
- *Pyrus pyraeaster*, Holzbirne
- *Sorbus aucuparia*, Vogelbeere
- *Ulmus minor*, Feldulme

Sträucher:

- *Corylus avellana*, Waldhasel
- *Cornus mas*, Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea*, gemeiner Hartriegel
- *Euonymus europaeus*, Pfaffenhütchen
- *Ligustrum vulgare*, gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum*, gemeine Heckenkirsche
- *Rosa canina*, Hundsrose
- *Salix caprea*, Salweide
- *Sambucus nigra*, schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus*, Wasserschneeball
- *Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball

8.8 Pflanzgrößen:

Bäume I. Wuchsordnung:

Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 :
verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung:

Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. :
x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 -16 cm vorgeschrieben.

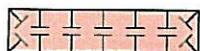
Bäume III. Wuchsordnung:

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 :
verpflanzt, Stammumfang mind. 10 -12 cm vorgeschrieben.

Sträucher:

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150,
i.d.R. 2 x verpflanzt.

8.9 Eingriffs- und Ausgleichsregelung



Ausgleichsflächen: Flächen zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 3.350 m² Ausgleichsfläche
festgesetzt. Der komplette Ausgleich erfolgt extern auf den Grundstücken Fl.
Nrn. 1177 und 1178, Gmkg Raisting.

8.10 Ausgleichsmaßnahmen

Für den aufgefüllten Teil der ehemaligen gemeindlichen Kiesgrube ist ein Maß-
nahmenplan zu erstellen. Die Fläche soll nicht als landwirtschaftliche Fläche re-
kultiviert werden, sondern ausgehend vom jetzigen Sukzessionsstand weiter
entwickelt werden zu einem Trittstein-Biotop.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Gehölzanflug weitgehend belassen
- Tümpel anlegen
- Temporär Wasser führende Mulden und Rinnen anlegen
- Trockenbereich mit Schotter und Steinen anlegen

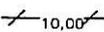
Die Ausgleichsfläche ist gegen eine zunehmende Verbuschung durch regelmäßi-
ges Entfernen des weiteren Gehölzanfluges zu schützen.

9 Immissionsschutz

9.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach den
BlmSchG in Verbindung mit der 4. BImSchV bedürfen.

9.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten
einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A)/qm und
nachts 45 dB(A)/qm überschreiten.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern

B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	Wandhöhe
GFZ	Firsthöhe

- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3 466 Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 466
- 4  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 5  Wassermulde oder Graben

6 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

7 Zum Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist mit dem Vorbescheid / Bauantrag eine entsprechende Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26 BImSchG vorzulegen.

8 Mit dem Bauantrag ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes auszuarbeiten und vorzulegen.

9 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

10 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen. Wasser-Eigengewinnungsanlagen sind ebenfalls meldepflichtig. Im Plangebiet muss mit Schichtwassereintritt gerechnet werden. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge druckwasserdicht auszuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Sickerschächte sind aufgrund der hohen Grundwasserstände unzulässig. Ausreichend dimensionierte Flächen sind hierfür vorzusehen. Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 01.10.2008 mit den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW und TREN OG- i.d.F. vom 17.12.2008 in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Weilheim-Schongau mitzuteilen (Mitteilungspflicht Art. 2 BayBodSchG). Bei Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung entstehende Kosten nach AVB Wasser V (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser) hat der Bauwerber zu tragen.

- 11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 12 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 13 Die Löschwasserversorgung und das Hydrantennetz sind nach den Vorgaben des Merkblattes Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 vom Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) –Arbeitsblätter W 331 und W 405 sicherzustellen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenverkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Technische Baubestimmung DIN 14 090 „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Die Kreisbrandinspektion ist bei Fragen zum abwehrenden Brandschutz zu beteiligen.

Kartengrundlage: Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000

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

Planfertiger: München/Weilheim, den

.....
(PV München / Planungsbüro Wurm)

Gemeinde: Raisting, den 14.8.2009

.....
(Max Wagner, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

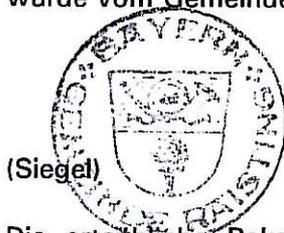
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.09.2008 gefasst und am 02.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2009 hat in der Zeit vom 23.02.2009 bis 24.03.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.01.2009 hat in der Zeit vom 23.02.2009 bis 24.03.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 06.05.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 06.05.2009 hat in der Zeit vom 29.05.2009 bis 29.06.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2009 wurde vom Gemeinderat am 05.08.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Raisting, den 19.8.2009

.....
(Max Wagner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 19.8.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



(Siegel)

Raisting, den 19.8.2009

.....
(Max Wagner, Erster Bürgermeister)