

P L A N T E I L

BEBAUUNGSPLAN ÜBERARBEITUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET

GEMEINDE RAISTING
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU



VERFAHRENSSTAND: ENDFERTIGUNG

ERSTELLT: 26.08.2002
GEÄNDERT: 09.12.2002
 03.03.2003

PLANFERTIGER:

P L A N U N G S S T E L L E

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM
TEL.: 0881/681-244 FAX.:0881/681-335
E-MAIL: m.schleich@lra-wm.de

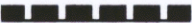

i.A. Michael Schleich
.....
Dipl.-Ing.(FH) Michael Schleich



Präambel:

Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen

	1. Grenzen
	1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
	1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen GE und GE/e
	2. Art der baulichen Nutzung
GE	2.1 Gewerbegebiet
GE/e	2.2 eingeschränktes Gewerbegebiet
	2.3 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
	3. Mindestgrundstücksgröße
	Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m ²
	4. Maß der baulichen Nutzung
	4.1 Geschößflächenzahl, Grundflächenzahl Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 und der max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.
	4.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

- 4.3 **Höchstzulässige Wandhöhe**
Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, darf im GE/e das Maß von 7,00 m, im GE das Maß von 8,00 m nicht überschreiten.
- 4.4 **Höchstzulässige Firsthöhe**
Die maximale Firsthöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante des Firstes, darf im GE/e maximal 9,50 m, im GE maximal 10,50 m betragen.

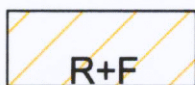
5. Bauweise, Baugrenzen

- 5.1 im Bereich GE/e: offene Bauweise
- 5.2 im Bereich GE: offene oder geschlossene Bauweise
- 5.3 Baugrenze
- 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig..

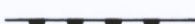
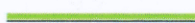


6. Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche nur für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, sowie Rad- und Fußweg (R+F) im Bereich des Angerweges.
- 6.3 Rad- und Fußweg
- 6.4 Straßenbegrenzungslinie
- 6.5 Zu- und Ausfahrverbot aus Immissionsschutzgründen



R+F



7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Fassadengestaltung
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig:
Verputzte Mauerflächen
Holzverkleidungen
nicht glänzende Metallfassaden
Sichtbeton für untergeordnete Bauteile
nichtverspiegeltes farbloses Glas
Porenbetonplatten in senkrechter Ausführung, weiß gestrichen
Großflächige Kunststofflichtbänder an Fassaden sind unzulässig.

7.2 Baukörpergrundform
Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite

Im GE/e- Bereich ist eine maximale Baukörperlänge von 30,0 m zulässig.

7.3 Dächer

7.3.1 Im Bereich GE/e:
Es sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 15° - 27°. Anbauten an die Hauptgebäude sind auch mit Pultdächern zulässig.
Die Eindeckung hat mit Ziegeln in naturroten Farbtönen zu erfolgen.

7.3.2 Im Bereich GE sind nur zulässig:
Sattel- und Pultdächer, die eine Ziegel- bzw. Dacheindeckung in naturrotem Farbton erhalten
Dachneigung 11° - 27°.

7.3.3 Gauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Es sind allseits Vordächer mit mindestens 50 cm vorzusehen.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird.
Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten

9. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind nur Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Türen und Tore sind im Material darauf abzustimmen.

Zu- und Ausfahrten zum Betriebsgrundstück sind nur max. zweimal je Grundstück bis zu einer Breite von 8,0 m zulässig.

10. Immissionsschutz

a) Luftreinhaltung

Unzulässig sind Anlagen, die nach den §§ 4 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren.

b) Lärmschutz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Trennung zwischen GE/e; GE .

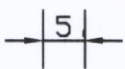
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

tagsüber	60 dB/m ²	} im GE
nachts	50 dB/m ²	
tagsüber	55 dB/m ²	} im GE/e
nachts	40 dB/m ²	

überschreitet.

Hinweis:

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

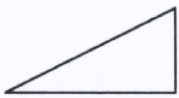


11. Maßzahlen in Meter

12. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO (Art. 7 Abs.1 Satz 1 letzter Halbsatz)

13. Aufschüttungen / Abgrabungen / Stützmauern
Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

14. Oberflächenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig und oberflächennah zu versickern.



15. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung über 0,8 m Höhe, bezogen auf die Straßenmitte, freizuhalten.



16. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



16.1 Regenrückhaltebecken



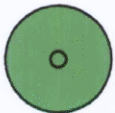
17. Zuleitung für Niederschlagswasser

18. Grünordnung

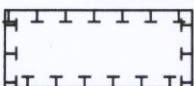


18.1 öffentliche Grünfläche

18.1.1 öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)



18.1.2 Zu pflanzende Bäume ohne Lagefestsetzung gemäß Ziff. 18.3.1 (1)



18.1.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

18.1.4 Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durch die Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese auf Fl.Nr. 2871 Gemarkung Raisting sind durch die Gemeinde Raisting durchzuführen.

18.2 private Grünfläche



18.2.1 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung; Die Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen gemäß Ziff. 18.3.1 (2) und (3) zu bepflanzen.

18.2.2 Die privaten Freiflächen, die nicht für den betrieblichen Ablauf benötigt werden, sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern.

18.2.3 Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Qualität siehe Ziff. 18.3.1 (1) und (2) oder an großen Wandflächen ein Spalierbaum zu pflanzen.

18.3 Gehölzarten und Qualitäten

18.3.1 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität:

Solitär 3 * v. m. B. 18 – 20 cm

Acer pseudoplatanus – Bergahorn

Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

Quercus robur – Stiel – Eiche

Tilia cordata – Winterlinde

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 * v. H. 250 – 300 cm

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Acer campestre - Feldahorn

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Prunus avium - Vogelkirsche

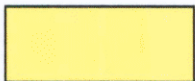
Betula pendula - Birke

Carpinus betulus - hainbuche

Salix alba - Silberweide

- (3) **Heister**
 Mindestqualität: 2 * v. H. 150 – 175 cm
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus -
 Hainbuche
 Quercus robur - Stiel – Eiche
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- (4) **Sträucher**
 Mindestqualität: 2 * v. H. 60 – 100 cm
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Waldhasel
 Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
 Evonymus europaeus - Pfaffenhüttchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Salix caprea - Sal – Weide
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträu-
 chern
 Wildrosen

18.3.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher von
 Ziff. 18.1 bis 18.2 sind spätestens in der
 folgenden Vegetationsperiode nachzu-
 pflanzen, in der genannten Qualität.



TS

PS

19. Flächen für Versorgungseinrichtungen

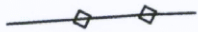
19.1 Trafostation

19.2 Pumpenhaus

20. Versiegeln von Flächen auf den Bau- parzellen

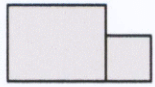
Alle Lagerflächen und Stellplätze sind
 wasserdurchlässig auszubilden. Wasser-
 undurchlässige Beläge sind im Freien nur
 zulässig, sofern andere Rechtsvorschrif-
 ten eine Versiegelung erfordern.

B) Hinweise



1. bestehende Flurstücksgrenzen

290



2. Flurstücksnummer

3. bestehende Haupt- und Nebengebäude



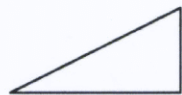
4. Parzellierungsvorschlag



5. Vorhandene Hochspannungsleitungen mit Schutzzone und Maßangabe

6. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von $1,03 \text{ kN/m}^2$ waagerechter Grundfläche anzusetzen.

7. Pflanzabstände, Grenzabstände
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.



8. Die Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art über $0,80 \text{ m}$ freizuhalten (Art. 29 Abs. 2 BayStr.WG)

9. Satzungen der Gemeinde
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten.

10. Für die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

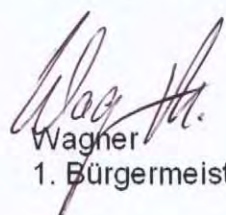
11. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 03.03.2003 ist der Planteil, M. 1:1000, und der Textteil, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen und die Begründung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 29.05.2002
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 19.09.2002 bis 18.10.2002 (§ 3 Abs.1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 19.09.2002 bis 18.10.2002 (§ 4 Abs.1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom 14.02.2003 bis 14.03.2003 (§ 3 Abs.2 BauGB)
5. Satzungsbeschluß am 19.03.2003 (§ 10 BauGB)

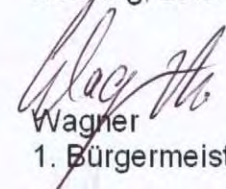
Raisting, 19.03.2003


Wagner
1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.04.2003 (§ 10 BauGB)
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 22.04.2003

Raisting, 23.04.2003


Wagner
1. Bürgermeister

