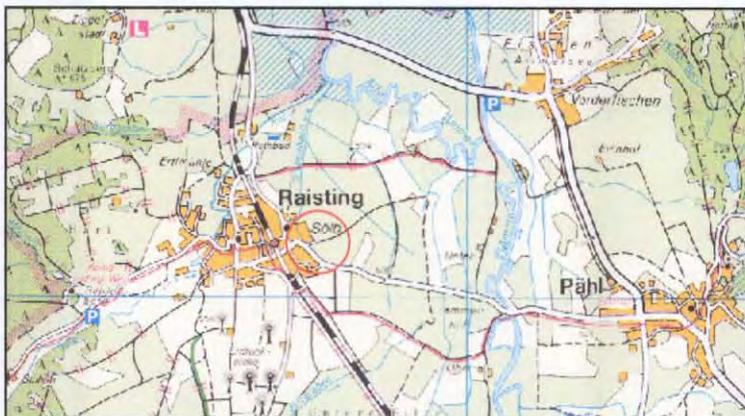


# P L A N T E I L

## 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

	<b>1. Grenzen</b>
	1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
	1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen GE und GE/e
	<b>2. Art der baulichen Nutzung</b>
<b>GE</b>	2.1 Gewerbegebiet
<b>GE/e</b>	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.
	<b>3. Mindestgrundstücksgröße</b>
	Die Mindestgrundstücksgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m <sup>2</sup>
	<b>4. Maß der baulichen Nutzung</b>
	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: <b>II</b>

- 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.

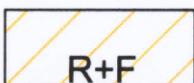
## 5. Bauweise, Baugrenzen

- 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 m<sup>2</sup> 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 .

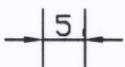
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von

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

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.

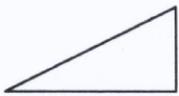


## 11. Maßzahlen in Meter

**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**



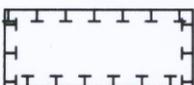
18.1 öffentliche Grünfläche

18.1.1 öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)



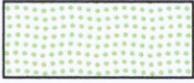
18.1.2 Zu pflanzende Bäume ohne Lagefestsetzung gemäß Ziff. 18.3.1 (1)

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 m<sup>2</sup> 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

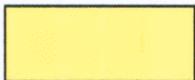
Betula pendula - Birke

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.

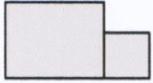
## B) Hinweise



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.

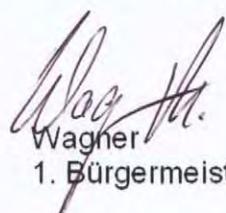
11. Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, sind nach Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

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

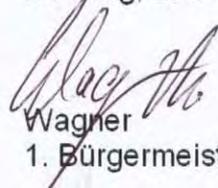
Raisting, 19.03.2003

  
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

