

# 1. Änderung

**Bebauungsplan**

**M. 1:1000**

**Gruberäcker**

**Gemeinde Raisting**

**Landkreis Weilheim-Schongau**

Prüffassung

Endfassung

Der Satzungsbeschluss mit Begründung wurde vom 30.05. bis 28.06.2005 öffentlich bekannt gemacht und ausgelegt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gruberäcker" ist dadurch nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Raisting, den 24.05.2005

*Wagner*  
1. Bürgermeister



Planfertiger

Raisting, den 17.04.2005

norbert  
**schneck**  
architekt

rothstrasse 9 82399 raisting  
tel. 08807 5297 fax. 4454

*sch*

## 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Öffentliche Verkehrsfläche



Verkehrsflächenbegrenzungslinie



Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung);  
eine Unterbrechung auf max. 5 m Breite für Garagen-  
zufahrten ist zulässig

I+D

Haustyp:

Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Knie-  
stock mindestens 1,30 m, maximal 1,60 m, gemessen  
von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an  
der Außenseite der Außenwand

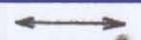
Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

II

Haustyp: maximal zwei Vollgeschosse; über dem zwei-  
ten Vollgeschoß maximal eine Doppelpfette mit 40 cm  
Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unter-  
kante Sparren, an der Außenseite der Außenwand;  
Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß werden;  
oder Haustyp 1 + D zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung zwingend Ersatzlos gestrichen

DN 25-30°

Dachneigung, z.B. 25 - 30°

SD

Satteldach



Sichtdreieck

o	Offene Bauweise
	Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
GO 	Grundrißorientierung (s. C Nr. 14)
2 WE	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
WA	Allgemeines Wohngebiet
GR max.	Höchstzulässige Grundfläche für Wohngebäude ohne Garagen und Nebengebäude z.B. 130 m <sup>2</sup>
	Maßzahl in Metern
	Zu pflanzende Bäume und Sträucher
	Erhaltenswerter Baumbestand
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
G min.	Mindestgrundstücksgröße
	öffentliche Grünfläche (Kleinkinderspielplatz bis 6 Jahre)
	Numerierung des Bauquartiers



Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün);  
eine Unterbrechung auf max. 5 m Breite für Garagen-  
zufahrten ist zulässig



Höhenlage der Kellerrohdecke mit Bezugspunkt an der

Verkehrinsel (= 0,0)

### a) Zeichenerklärung für die Hinweise:



Bestehende Flurstücksgrenzen



Aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Unverbindlicher Vorschlag zur Form und Situierung der  
geplanten Baukörper

1559

Flurstücksnummer z.B. 1559



Ausbauvorschlag für Pflasterflächen

### C) Festsetzung durch Text:

#### 1. Art der Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß  
§ 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Ziffer 9 BauNVO werden die Aus-  
nahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

#### 2. Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse  
und die höchstzulässige Grundfläche je Hauptgebäude.

### 3. Mindestgrundstücksgröße, höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten und höchstzulässige Grundfläche:

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit 550 m<sup>2</sup> bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude, für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 700 m<sup>2</sup> bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> für die Hauptgebäude.

Je Doppelhaushälfte bei einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> ist eine Wohneinheit für das Hauptgebäude zulässig, die höchstzulässige Grundfläche beträgt 95 m<sup>2</sup>.

### 4. Dachform der Hauptgebäude. Grundform der Gebäude:

- a) Die Hauptgebäude sind mit einem 25 - 30° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat in Dachsteinen mit ziegelroten Farbtönen zu erfolgen. Dacheinschnitte, negative Gauben und Dachgauben sind unzulässig. An der Traufseite ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm und an der Giebelseite von mindestens 1 m vorzusehen. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung und Haustiefe an der Grundstücksgrenze höhengleich zusammenzubauen. Wie folgt geändert.

Doppelhausverbindungen sind mit gleicher Dachneigung an der Grundstücksgrenze höhengleich zusammenzubauen.

- b) Grundform:

Die Gebäude müssen mindestens 1/5 länger als breit sein.

### 5. Nebengebäude und Garagen:

Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen darf je Grundstück 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sofern diese an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig. Ersatzlos gestrichen.

Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert werden, mit geneigtem Satteldach entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Sind Garagen/Nebengebäude ins Wohnhaus integriert, ist der nach der BayBO mögliche Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß nur zur Hälfte dieser möglichen Wohnfläche der zulässigen Grundfläche nach Ziff. C Nr. 2 zuzurechnen.

Pultdachformen für Nebengebäude und Garagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.

Der Dachgeschoßausbau von freistehenden Garagen und Nebengebäuden zur Wohnnutzung sowie das Aufstocken mit Kniestock ist unzulässig.

### 6. Einfriedung und Zufahrten: (Neu aufgenommen)

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit senkrechten Holzprofilen in runder, halbrunder und rechteckiger Form mit max. 1,0 m Höhe zulässig. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabel- und Verteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen. Zwischen den Nachbargrundstücken ist auch Maschendraht zulässig.

Für Zufahrten und Stellplätze sind nur Versickerungsfähige Beläge zu verwenden

Neu aufgenommen

## 7. Gartenflächen:

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nichtstandortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
- c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sind nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBG) bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

## 8. Lagern, im Freien:

Oberirdische Lagerbehälter für gasförmige Stoffe werden nur befristet bis zu einer möglichen Erdgasversorgung genehmigt. Wie folgt geändert.

Oberirdische Lagerbehälter für gasförmige oder ähnliche Stoffe sind möglich wenn sie von der Straßenseite mit einer Sichtschutzpflanzung versehen werden.

## 9. Stützmauern:

Stützmauern sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## 10. Ortsrandeingrünung:

Das Baugebiet ist zum Ortsrand hin mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

## 11. Sichtdreiecke:

Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume mit Astansatz nicht unter zwei Metern sind zulässig.

## 12. Höhenlage der Gebäude:

Die Kellerrohdecke darf maximal auf den durch Planzeichen festgelegten Wert errichtet werden. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Höhenunterschiede zum natürlichen Gelände bzw. zum Nachbargelände sind durch Aufschüttungen linear auszugleichen. Die Oberkante der Kellerrohdecke darf nach der Aufschüttung nicht mehr als 30 cm aus dem Gelände ragen. Stützmauern sind unzulässig, Höhenunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen.

### 13. Fassadengestaltung

Als an der Außenseite sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und Brüstungen sind in Holz auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dies in einheitlicher Form durchzuführen.

Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind zulässig.

### 14. Immissionsschutz

Wohngebäude, die innerhalb der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen errichtet werden, sind mit Grundrissorientierung (GO) zu errichten. Übergeordnete Räumlichkeiten, die nachts genutzt werden (Kinder-, Schlafzimmer, Gästezimmer) dürfen nicht an den gekennzeichneten Gebäudeseiten errichtet werden, es sei denn, sie besitzen ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf die abgewandten Seiten.

### 15. Abstandsflächen:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes finden die gesetzlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über die Einhaltung der Abstandsflächen Anwendung.

#### D) Hinweise:

##### 1. Schneelast

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

##### 2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

①

WA	I+D	 ○
SD	DN 25 - 30°	
GRmax.	140 m <sup>2</sup>	Gmin. 550 m <sup>2</sup> , 1WE
oder:	GR max. 180 m <sup>2</sup>	Gmin. 700 m <sup>2</sup> , 2 WE
GRmax. DHH=95 m <sup>2</sup> . Gmin 350 m <sup>2</sup> . 1WE		

②

WA	II	 ○
SD	DN 25 - 30°	
GRmax.	E=180 m <sup>2</sup>	Gmin 700 m <sup>2</sup> , 2WE
GRmax.	DHH=95 m <sup>2</sup>	Gmin 350 m <sup>2</sup> , 1WE <sub>570</sub>

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Bekanntmachung vom 30.11.1998 durchgeführt.

Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.03.1999 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.03.1999 bis 26.04.1999 in der Gemeindeverwaltung Raisting öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom *16.09.1999* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am *22.09.1999* durch *Anschlag an den Gemeindefelsen* gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Raisting, den *29.10.1999*

*Eisner*

1. Bürgermeister



## 1. Änderung

Der Gemeinderat beschließt, in der Sitzung vom 26.11.2003 nach §2 Abs.1 satz 1 BauGB den Bebauungsplan "Gruberäcker" zu ändern.

### Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig um eine Gleichstellung in der möglichen Bebauung der großen Grundstücke im Süden mit den kleineren im Norden zu erzielen. Der Höhenbezugspunkt an der alten Eisenbahnbrücke wurde beim Neubau der Brücke verändert, so dass zur Festlegung der Höhenlage der Kellerrohdecken ein neuer Bezugspunkt sowie neue Festlegungen notwendig waren

Die Änderungen sind in der vorliegenden Fassung eingearbeitet und in der Präampel in blauer Farbe hervorgehoben.

### Verfahrensvermerke:

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Änderungsverfahren beteiligt. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. §3 Abs.2 BauGB vom 20.09.2004 bis 20.10.2004 in der Gemeindeverwaltung Raisting öffentlich ausgelegt.

Raisting, den *25.10.04*

*Magner*  
1. Bürgermeister



Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluss v. 18.5.2005 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gruberäcker" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Raisting den 19.05.2005

*Magner*  
1. Bürgermeister

