



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 Garagenzufahrten ist zulässig
- I+D Haustyp: Erdgeschoss als Vollgeschoss, Dachgeschoss mit Kniestock 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 zweiten Vollgeschoss maximal eine Doppelfette mit 40 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand; Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss werden; oder Haustyp I + D zulässig
- Baugrenze
- ← Hauptflurstück zwingend Ersatzlos gestrichen

DN 25-30° Dachneigung, z.B. 25 - 30°

SD Satteldach
 Sichtdreieck
 o Offene Bauweise
 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 m²

+3+ Maßzahl in Metern
 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
 Erhaltenswerter Baumbestand
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

G min. Mindestgrundstückgröße
 öffentliche Grünfläche (Kleinkinderspielplatz bis 6 Jahre)

① Numerierung des Bauquartiers

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

Höhenlage der Kellerrohdecke mit Bezugspunkt an der Verkehrsinsel (= 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 Ausnahmen 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. Mindestgrundstückgröße, höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten und höchstzulässige Grundfläche:
 Die Mindestgrundstückgröße beträgt für ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit 550 m² bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 140 m² für die Hauptgebäude, für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 700 m² bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 180 m² für die Hauptgebäude.
 Je Doppelhaushälfte bei einer Mindestgrundstückgröße von 350 m² ist eine Wohneinheit für das Hauptgebäude zulässig, die höchstzulässige Grundfläche beträgt 130 m².

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 Farbtonen zu erfolgen. Dacheinschnitte, negative Giebeln 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 Hausbreite 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 m² nicht überschreiten, sofern diese an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind maximal 50 m² 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 Außenblättern im Dachgeschoss nur zur Hälfte dieser möglichen Wohnfläche der zulässigen Grundfläche nach Ziff. C Nr. 2 zuzurechnen.
 Putzdachformen 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 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² 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 Thuja 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 Nachbar Gelände 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-, Schlafzimmern, 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. Abstandsfächer:
 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes finden die gesetzlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung über die Einhaltung der Abstandsfächer Anwendung.

D) Hinweise:
 1. Schneelast
 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.
 2. Niederschlagswasser
 Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

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 27.09.1999 durch *Veränderung im Ortsrandeingrünung* gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Raisting, den 29.10.1999
 1. Bürgermeister

1. Änderung
 Der Gemeinderat beschließt, in der Sitzung vom 26.11.2003 nach § 2 Abs. 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 Präambel in blauer Farbe hervorgehoben.

Raisting, den 25.10.2004
 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
 1. Bürgermeister

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
 1. Bürgermeister

Planfertiger
 Raisting, den 17.04.2005