



- A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - ⊠ Bereich der Althofstelle
 - B Sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Die Wohnheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.
 - R Restgrundstück ohne Althofstelle (A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2 Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten, hier zwei
 - D Baudenkmal, bei Baumaßnahmen sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen
 - ☐ Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)
- B) Zeichenerklärung für die Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - ☐ bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - 700 Flurstücksnummer

- C) Festsetzungen durch Text**
- Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich des Gesamtbauplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.
 - Maß der Nutzung**
Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bezugsgrößen Grundstücksfläche und Baumasse (s. Begründung) gem. 2 a bestimmt.
 - Anzahl der Wohnheiten**
Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohnheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstelle (A) und für das Restgrundstück (R) sowie freie Parzellen/Wohnbaubestand (B) festgesetzt.
Bei Grundstücksteilungen und Grundstücksverschmelzungen sind die Wohnheiten im Verhältnis der Teilflächen aufzuteilen.
In der Anzahl der höchstzulässigen Wohnheiten sind Ferienwohnungen enthalten.
Die Anzahl der zulässigen Wohnheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:
- Bereich Althofstelle (A):**
- Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landw. Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohnheiten je Flurstück auf max. 4 bzw. bzw. den für A in der Flurstücksschreibung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschossausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Remise. Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkamern, Silos, Remisen, Holzleien, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.
 - Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden.
- Bereich Restgrundstück (R):**
- In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Pläneichen festgesetzten Wohnheiten errichtet werden.
 - Die zulässigen Wohnheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Das Restgrundstück (R) kann dann nicht mehr oder nur noch teilweise mit Wohnungen bebaut werden. Maximal sind im Bereich A nur 6 Wohnheiten zulässig.

- Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden.
- Bereich sonstige Bauparzellen (B):
In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Bauparzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Pläneichen festgesetzten Wohnheiten errichtet werden.
- Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossausbau möglich werden.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Baukörpergrundform:** Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfachhof, Winkelhof etc.) zu erhalten. Die Proportionen sind beizubehalten. Für alle Gebäude im Geltungsbereich gilt grundsätzlich: Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.
 - Dachform:** Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung von Neubauten ist auf die bestehende Nachbarbebauung abzustimmen. Dabei sind entweder Flachgeneigte Satteldächer mit Neigung von 24 - 27° oder steilere Satteldächer mit Neigung von 35 - 45° zu verwenden.
 - Fassadengestaltung:** Loppfen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahme sind symmetrische Giebelbauten im Bereich des höherwertigen Giebelbereichs zulässig. Fassaden sind zu verputzen und in hellen Farbtönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmalenat zulässig. Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt-)Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landw. Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohn- und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen Traufseitig mit einem Holzmalenat verkleidet werden. Das Obergeschoss der Giebelseite mit Giebelbereich der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmalenat zu verkleiden. Fassaden sind grundsätzlich als Lechtäfelungen mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außenwände sind ebenfalls als Holztafeln herzustellen. Tür-Fenster Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1 m² (Reibhaukma) sind durch mind. 1 m² Mittelpfeiler zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fensterinfassungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Als Balkenbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbauteilöffnungen über 0,5 m² sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsbauten sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelbauten in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Parapetten/Fensterbänke/Werkbänke etc. sind in der Außenansicht nur mit überwiegend Holzoberflächen zulässig.
 - Flächennutzungen/Dachbauten:** Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betonachsenschieben in naturroten Farbtönen einzudecken. Auch für alle Wohnwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerüstbauern, etc.) sind die Wohnwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerüstbauern, etc.) gewerbliche Bauten, landwirtschaftlichen Gebäude, Nebengebäude... zulässig, wenn die Firsthöhe ein höheres Hauptgebäude angepaßt wird. Dachbauten sind nur für Wohngebäude über 15° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelbauten mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 10 m über dem Gelände zulässig. Giebelbauten sind mit Satteldach- oder Walddächern abzudecken. Schräggiebelbauten sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 30° zulässig.
 - Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen:** Die gewerbliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung von gewerblichen Werbeanlagen im Sinne von § 5 BauNVO ist zulässig. Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf max. 500 m² Nettovestibulfläche beschränkt. Schaufenster sind nur als Holzrahmenbau mit Glasflächen bis max. 4,5 m² zulässig. Schaufenster sind ggf. durch Sprossenentriegelung in stehende Rechteckformen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenabstand einzubauen und müssen mind. 90 cm Stockhöhe aufweisen. Oberkassenschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenstern muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m hoch. Alle Werbeanlagen sind demontierbar, Brandschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2 und § 34 (Einfügungsgebot) i.V.M. mit § 15 BauNVO (Rücknahmangebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohnheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.
 - Einzäunungen:** Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 3 m als Stauraum von einer Zäunung freizuhalten. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind straßenseitig nur Holzzaune oder in Bereich von Bauparzellen ausnahmsweise aus Schieferenscheiteln oder in handwerklicher Qualität zulässig. Waagrechte ungesägte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Beschlossene Hecken entlang der Straßenseite werden nicht gestattet. Sichtschutzelemente aus Schrottbrettern, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.
- Gartenflächen:** Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimische, standorttypischer Laubb- und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgerechten 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. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beersträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bauplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ABNR) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Erhaltenswerter Baubestand:** Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Bauplänen ist auf diesen Baubestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Bodenversiegelung:** Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasser-durchlässig (z.B. Rasensplittverleim, Rasensplittverleim, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- Lagern, Abstellen etc.:** Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Lagerung von Weilechparagen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Tanks für flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zulässig.
- Vorbau, Eingangsüberdachung:** Angebauter Vorbau ist unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriell vorgefertigten Bauteile. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorbau sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Kupferblech zulässig. Betonknaufplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.
- Gebäudesockel:** Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten und farblich von der Hausfassade nicht absetzen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenster etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerfliesen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Kongelie), Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und in Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.
- Antennen, Solaranlagen:** Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche möglichst nicht einsehbar sind. Solaranlagen (Kollektor) sind nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Kollektorflächen sind möglichst horizontal in die Dachfläche zu integrieren.
- Hinweise:** Für die Neuerichtung von Wohnheiten müssen die nachfolgenden Bedingungen erfüllbar sein:
 - Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muß die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen, Feuerwehr etc.).
 - Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Abwasserentsorgung muß in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein.
 - Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit muß vorhanden sein (Kanalschluß bzw. Versickerungs- oder Verrießelungsmöglichkeit).
 - Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegen stehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
 - Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2 und § 34 (Einfügungsgebot) i.V.M. mit § 15 BauNVO (Rücknahmangebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohnheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.

Verfahrensnummer

Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Verfassung (BayVerf) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bauplan als Satzung.

- Die vorliegende Bürgerbegehrung gem. § 3 Abs. 1 BauB wurde in Form einer Bürgerbegehrung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung öffentlich bekannt gemacht. Die Bürgerbegehrung ist zur Anhörung und Erörterung.
- Die öffentliche Belange wurden mit Anschriften von ... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung öffentlich bekannt gemacht. Die Bürgerbegehrung ist zur Anhörung und Erörterung.
- Der Entwurf des Bauplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauB vom ... bis ... in ... öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom ... den Bauplan gem. § 10 BauB als Satzung beschlossen.
- Anzeigeverfahren:** Der Bauplan wurde mit Schreiben vom ... dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauB ange- ... Das Landratsamt hat ... keine Verletzungen von Sachverhältnissen geltend gemacht, so daß der Bauplan unverändert in ... werden kann.
- Mit Schreiben vom ... erklärt, daß keine Verletzungen von Sachverhältnissen vorliegen. ... durch Be- ...

15. Mai 1995
Landratsamt Weilheim-Schongau
Lecker, Reg. Rat

Gemeinde Raisting
10. April 1995
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange - macht die Beschlussempfehlung und den Bauplan sowie die Vorschriften über die Bekanntmachung des Bauplanes und die Bekanntmachung des Bauplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend. Die Beschlussempfehlung und der Bauplan sind in der Beschlussempfehlung und dem Bauplan enthalten. Die Beschlussempfehlung und der Bauplan sind in der Beschlussempfehlung und dem Bauplan enthalten. Die Beschlussempfehlung und der Bauplan sind in der Beschlussempfehlung und dem Bauplan enthalten.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN 'MITTLERER ORTSTEIL' GEMEINDE RAISTING LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND: ENTWURF FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GENEHMIGUNGSVERFAHREN ENDFASSUNGEN

Gemeinde Raisting
10. April 1995
Eing.

PLANFERTIGER KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU PUTRICHSTR. 8 8120 WEILHEIM I. OB. 30.12.92
GEÄNDERT 29.06.93 Bf/No 27.10.93