

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau



Bebauungsplan

RA 047 „Nahe Pähler Straße“
zwischen Kirchenweg und Pähler Straße,
westlich des Pfarrer-Tremel-Weges

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: chs

Aktenzeichen

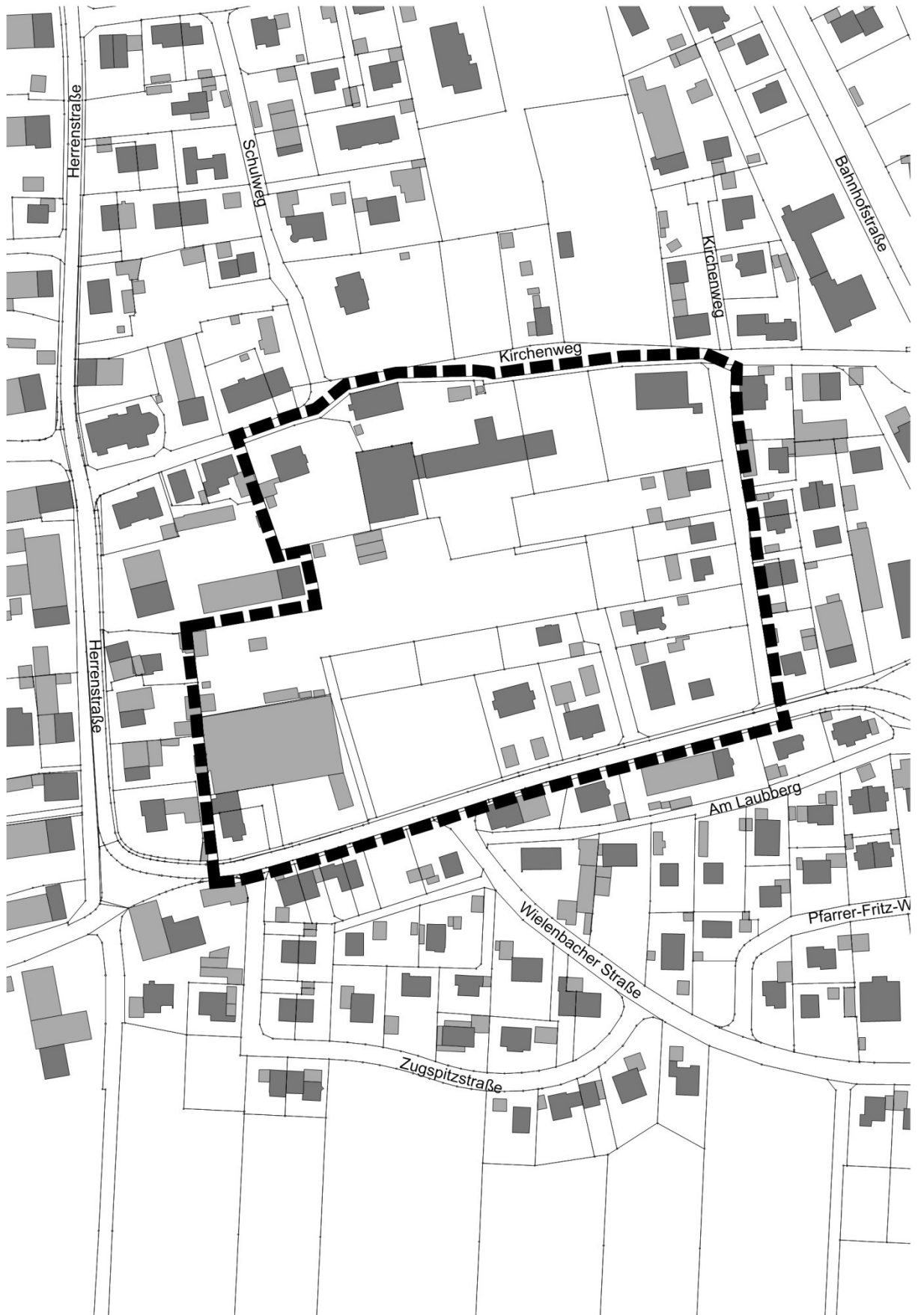
RAI 2-10

Plandatum

29.09.2021
30.06.2021 (erneute Auslegung)
16.03.2021 (Entwurf)
13.01.2021 (Vorentwurf)

Satzung

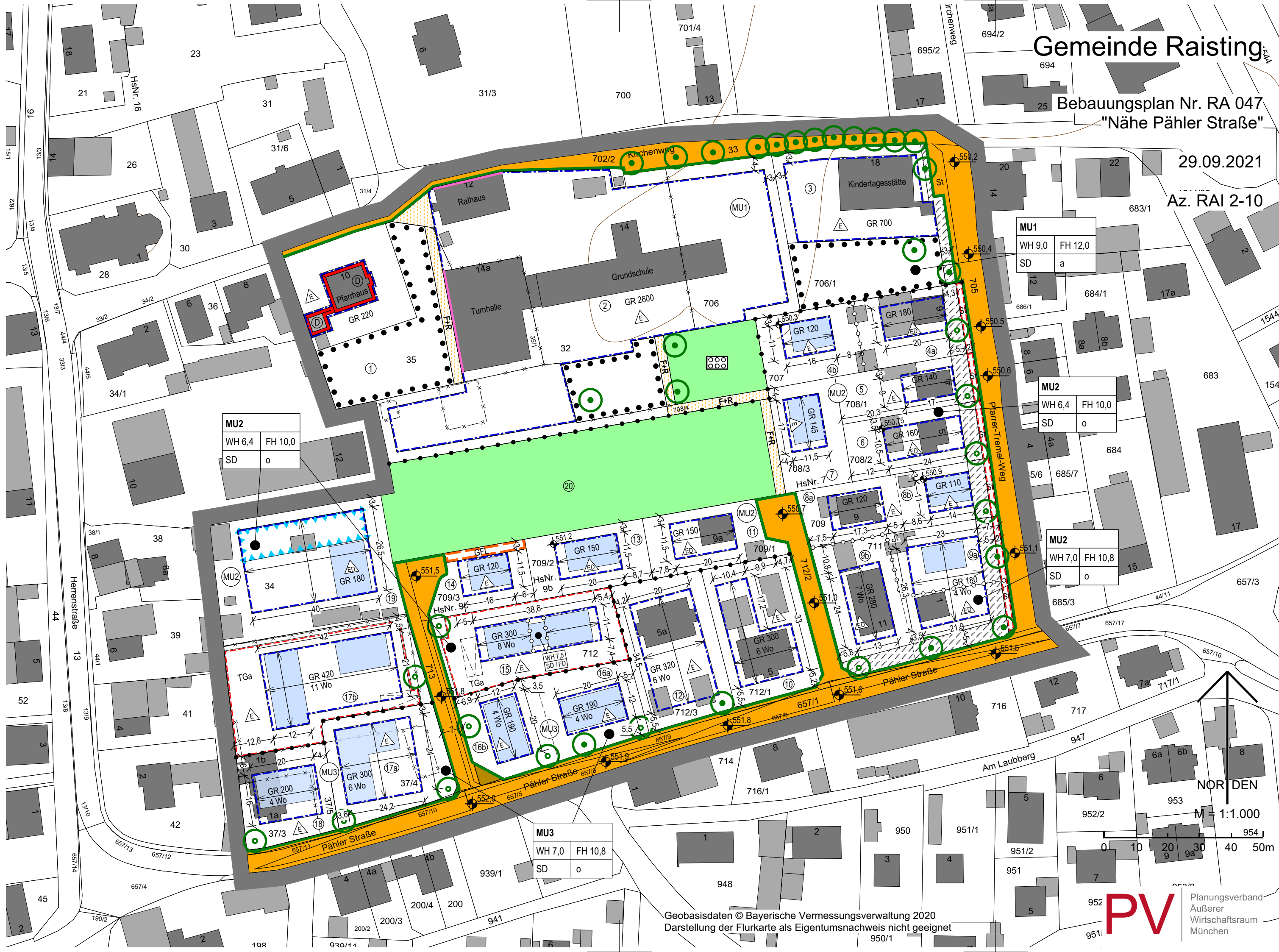
Die Gemeinde Raisting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:2.500. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 03/2020.

29.09.2021

Az. RAI 2-10



MU2	WH 6,4	FH 10,0
SD	o	

MU1	WH 9,0	FH 12,0
SD	a	

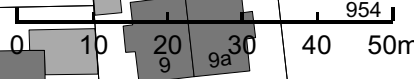
MU2	WH 6,4	FH 10,0
SD	o	

MU2	WH 7,0	FH 10,8
SD	o	

MU3	WH 7,0	FH 10,8
SD	o	



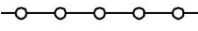
NOR DEN

M = 1:1.000



A Festsetzungen


1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:
Art der baulichen Nutzung
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:
Maß der baulichen Nutzung





2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **MU** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit folgender Gliederung:
- 2.1.1 Im **MU 1** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnen, Wohngebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 2.1.2 Im **MU 2** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.1.3 Im **MU 3** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.1.4 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 2.1.5 Im **MU 3** ist gemäß § 6a Abs. 4 Satz 4 mindestens die Geschossfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Im Erdgeschoss an der Straßenseite (Pähler Straße) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- 2.2 **4 Wo** Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 4 Wohnungen
- 2.2.1 Ist keine maximale Wohnungsanzahl festgesetzt, sind 2 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig. Hierbei wird empfohlen eine Wohneinheit als Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche (WF) von max. 55 m² herzustellen, siehe hierzu auch A 5.3 .


3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 190** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 190 m²
- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden:
- Im MU 1 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65
 - Im MU 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5
 - Im MU 3 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65
- 3.3.1 Im MU3 und bei den Parzellen 15 und 17b im MU2 darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 3 genannten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.3.2 Die Parzellen 13 und 14 im MU2 dürfen die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschreiten.
- 3.4 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt am Gebäude oder der nächstgelegenen Verkehrsfläche bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.4.1 Für Gauben ist eine Wandhöhe von zusätzlich bis zu 1,8 m und für Quergiebel ist eine Wandhöhe von zusätzlich 1,2 m zur festgesetzten Wandhöhe gem. A 3.4 zulässig.
- 3.5 **FH 10,8** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,8 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt am Gebäude oder der nächstgelegenen Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt des Daches.
- 3.6  **551,0** Höhenbezugspunkt (Höhenkote) des Straßenniveau oder am Gebäude in Meter über Normalhöhen-Null für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe, z.B. 551,0 m ü. NHN. Die Höhenkote kann in der Höhe oder Tiefe um 0,10 m abweichen. Der Höhenbezugspunkt hat Vorrang gegenüber den Höhenbezugspunkten des Straßenniveaus.
- 3.7 Für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 37/5 und 37/3 sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden.
Hinweis: Bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen


- 4.1 **o** offene Bauweise
- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.2 **a** abweichende Bauweise:
Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die Länge der Gebäude darf höchstens 100 m betragen.
- 4.3  Baugrenze
- 4.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,0 Meter, durch Terrassen um bis zu 2,0 Meter in der Tiefe sowie max. 5 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentreppen, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.
- 4.5 Die Abstandsflächen betragen 0,4 H im gesamten MU, mindestens jedoch 3 m.
- 4.5.1  Für die markierten Gebäudeseiten im MU1 ist abweichend von A 4.5 eine grenzständige Bebauung zulässig. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bauland zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Vorgartenzone gem. Punkt A 9.1. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt A 3.3
- 5.2 Garagen und Carports sind innerhalb des Baulands auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Vorgartenzone gem. Punkt A 9.1. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt A 3.3
- 5.2.1 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5.2.2 Ein Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vor einer Garage oder einem Carport darf als Stellplatz angerechnet werden.
- 5.3 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting ist bei Wohneinheiten bis 55 m² Wohnfläche (sog. Einliegerwohnungen) nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.





- 5.4 Tiefgaragen und deren Rampen sind im MU3 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baulands zulässig. Tiefgaragenrampen sind lückenlos einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.3.1.
- 5.4.1 Einhausungen sind innenseitig schallabsorbierend auszuführen. Es sind leise Tiefgaragentore (leiser Torlauf, leiser Antrieb) einzubauen, die beim Öffnen und Schließen auch keine impulshaltigen Geräusche verursachen. Tiefgaragentor müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.
- 5.5 Für die Parzellen 15 und 17b sind 80 % der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen oder innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen.
- 5.5.1  Fläche für Tiefgarage
Die Tiefgaragen für die Parzellen 15 und 17b sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten, siehe Punkt 3.3.1.
- 5.5.2 In den Parzellen 15 und 17b können jeweils max. 8 Stellplätze als offene Stellplätze gem. A 5.1. oberirdisch innerhalb des Baulandes (vorzugsweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) errichtet werden.
- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.6.1 Abstellflächen für Müllbehälter und Müllhäuschen oder offene Fahrradabstellflächen sind bis zu einer max. Grundfläche von 5 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bauland auch innerhalb der Vorgartenzone (A 9.1) zulässig.
- 5.7 Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung


- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Firstrichtung
- 6.1.2 Ausnahmsweise sind auch Walm- oder Zeltdächer zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden sind.
- 6.2 Die Dachneigung beträgt 20° bis 33°. Hierbei ist die max. Firsthöhe gem. A 3.5 zu beachten.
- 6.2.1 Ausnahmsweise ist eine Dachneigung bis 35° zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden ist (z.B. Fl.nr. 712/3). Hierbei ist die zulässige max. Firsthöhe gem. A 3.5 zu beachten.
- 6.2.2 Ausnahmsweise ist im MU2 bei einer Wandhöhe von max. 5 m eine Dachneigung von 40° zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden ist (z.B. Fl.nr. 708/1). Die max. Firsthöhe gem. A 3.5 ist hierbei zu beachten.
- 6.3 Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,25 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen.
- 6.4 Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 25° als Giebelgauben oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. SchlepPGAuben sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden sind.
- 6.4.1 Die Breite von Gauben beträgt max. 4,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zur Giebelwand beträgt mind. 1,5 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.4.2 Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Quergiebeln darf maximal 1/2 der Gebäudelänge, jeweils höchstens 8 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.
- 6.4.3 Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 25 m sind ausnahmsweise auf einer Dachseite zwei Quergiebel zulässig. Die Breite eines Quergiebels darf maximal 1/4 der Gebäudelänge, jeweils höchstens 7 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.
- 6.4.4 Bei Doppelhäusern ist auf einer Dachseite ein gemeinsamer Quergiebel oder je Doppelhaushälfte ein Quergiebel zulässig. Die Quergiebel sind auf derselben Dachseite zu errichten. Die Breite darf bei einem gemeinsamen Quergiebel maximal die 1/2 der Gebäudelänge des Doppelhauses, höchstens 8 m oder bei Quergiebeln je Doppelhaushälfte maximal die 1/2 der Gebäudelänge jeder Doppelhaushälfte, jeweils höchstens 4,5 m betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 1,5 m von der Außenwand der Doppelhaushälfte vorspringen.

- 6.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 6.6 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.7 Für Außenwände sind verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder holzverschaltete Flächen zulässig. Zierputze sind unzulässig.

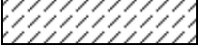


7 Verkehrsflächen


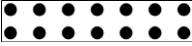

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- 7.3  Straßenbegrenzungslinie
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen
- 7.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Fuß- und Radwege sind auf ihrer gesamten Länge zu einem Anteil von 30 % als wassergebundene Wegedecke anzulegen.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Fläche für die Abfallentsorgung der Fl.nrn. 34, 709/2, 709/3 und 712 und möglicher Standort für die Versorgung mit Elektrizität

9 Grünordnung



- 9.1  Vorgartenzone
Die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus), Garagen und Carports ist innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Zufahrten sind innerhalb der Vorgartenzone nur bis zu einer max. Gesamtbreite von 6,0 m je Grundstückseite zulässig.
- 9.2  private Grünfläche
- 9.3  zu erhaltender Baum

- 9.4  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 1,5 m abweichen.
- 9.5  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bestehende Nebenanlagen in der Fläche für die Erhaltung der Bepflanzung sind zulässig.
- 9.6 Je angefangener 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 9.7 Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 9.8 Pflanzqualitäten
Bäume sind als Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.
- 9.9 Bestehende Gehölze, die den Anforderungen an die festgesetzte Pflanzqualität entsprechen, können angerechnet werden. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 9.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen.
- 9.11 Die öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.12 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m und einer max. Höhe von 1,00 m auszuführen. Einfriedungen zur straßenzugewandten Seite sind als Stabgitterzäune oder Holzstaketenzäune zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auch als Maschendrahtzäune zulässig.
- 9.13 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1  Auf der Parzelle 19 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs aus Gründen des Immissionsschutzes (Geruchsimmissionen in der Landwirtschaft) eine Bebauung mit Wohngebäuden erst nach Beendigung der Tierhaltung auf Fl.nr. 34 zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).


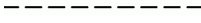



11 Bemaßung




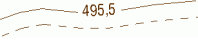
11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal Pfarrhaus Nr. D-1-90-144-19
„Pfarrhaus, zweigeschossiger villenartiger Quaderbau mit Flacherker und weit vorragendem Walmdach, 1915; ehem. Holzlege und Waschküche, seitlich angefügter Zeldachbau, gleichzeitig.“
 Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Nähebereich von Baudenkmalern gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Verfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 2  freizuhaltende Sichtfelder
 Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 3  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 4 706 Flurstücksnummer, z. B. 706
- 5  Parzellen-Nummerierung, z.B. Parzelle 1
- 6  bestehende Bebauung

- 7  abzubrechende Bebauung
- 8  vorgeschlagene Bebauung
- 9  empfohlene Lage der Tiefgaragenrampen
- 10  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN
- 11 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 12 **Immissionsschutz**
- 12.1 Entlang der Pähler Straße sind schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros o.ä.) so anzuordnen, dass sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Ost-, West- oder Nordfassade verfügen. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass
- a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
 - b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien, Wintergarten) errichtet werden oder
 - c) das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.
- Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.
- 12.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zu berücksichtigen.
- 12.3 Die Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes werden eingehaust. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden, siehe A 5.4.1.
- Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden.

- 12.4 Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.
- 12.5 Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.
- 13 Grünordnung
- 13.1 Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- 13.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 13.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
- 13.4 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 14 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

-
- 15 Erschließung
- 15.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
- 15.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.
- 15.3 Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasser-schützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.

Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Weilheim Schongau - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

- 15.4 Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und rückzuhalten. Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht. Zisternen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

- 16 Altlasten
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung
03/2020. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnach-
weis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind
etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.10.20219 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2021 bis 03.05.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2021 bis 03.05.2021 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2021, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2021 bis 13.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.07.2021 bis 13.08.2021 erneut beteiligt.
6. Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raisting, den

(Siegel)

.....

Martin Höck, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Raisting, den

(Siegel)

.....

Martin Höck, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Raisting, den

(Siegel)

.....

Martin Höck, Erster Bürgermeister