

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN

"ÖSTLICHER ORTSTEIL"

GEMEINDE RAISTING

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PUTRICHSTR 8  
8120 WEILHEIM I.OB. 30.12.92

I.A. *Madler*

PLANFASSUNG

GEÄNDERT

29.06.93 Bi/ha *Zi*  
27.10.93 *Madler*  
07.07.94 *Madler*

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 Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive Baubestand.

R

Restgrundstück ohne Althofstelle (A)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2

Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, hier zwei



Baudenkmal, bei Baumaßnahmen sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen



Fläche für Gemeinbedarf

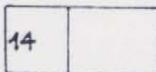


Kirche

B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer

1545

Flurstücksnummer

## C) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bezugsgrößen Grundstücksfläche und Baumasse (s. Begründung) gem. 2 a bestimmt.

#### 2a. Anzahl der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten 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 Wohneinheiten im Verhältnis der Teilflächen aufzuteilen.

In der Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind Ferienwohnungen enthalten.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

#### Bereich Althofstelle (A):

- a) Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landw. Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Flurstück auf max. 4 WE bzw. den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschoßausbau) beschränkt.  
Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Tenne. Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegern, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.
- b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

#### Bereich Restgrundstück (R):

- a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
- b) Die zulässigen Wohneinheiten 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 Wohneinheiten zulässig.

- c) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

#### Bereich sonstige Bauparzellen (B):

- a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf sonstigen Bauparzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
- b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.

### 3. Gestalterische Festsetzungen

- a) **Baukörpergrundform:**  
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfirsthof, 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.
- b) **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.
- c) **Gebäudehöhe:**  
Die Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude wird auf max. II Vollgeschoße mit Dachgeschoßausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem II. Vollgeschoß ist unzulässig.
- d) **Fassadengestaltung:**  
Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebellauben im Bereich des holzvermantelten Giebeldreiecks zulässig.  
Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel 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 Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 50 und 75 % des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmantel verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden. Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig:  
Fensteröffnungen über 1 m<sup>2</sup> (Rohbaulichmaß) sind durch mind. 1 Mittelsproße zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m<sup>2</sup> in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend

vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.

Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbausteinöffnungen über 0,5 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden.

Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht nur mit überwiegend Holzoberflächen zulässig.

e) Dachflächen/Dachgauben:

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftlichen Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 24° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird. Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock-OK bis Gaubenfirst-OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 1,5 m betragen.

Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. Schleppgauben sind ausnahmsweise bei Dachneigungen über 40° zulässig.

f) Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen:

Die gewerbliche Nutzung bestehender Gebäude sowie die Errichtung von gewerblichen Neubauten im Sinne von § 5 BauNVO ist zulässig. Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf max. 600 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche beschränkt.

Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m<sup>2</sup> zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprosseneinteilung - in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen.

Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein. Alle Werbeeinrichtungen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichtreklamen sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeeinrichtungen über der Brüstungshöhe der Obergeschöß-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

g) Einzäunungen:

Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5 m als Stauraum von einer Einzäunung freizuhalten.

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind straßenseitig nur Holzzäune oder im Bereich von Hausgärten ausnahmsweise auch Schmiedeeisenzaunfelder in handwerklicher Qualität zulässig.

Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.

- n) **Gartenflächen:**  
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.  
Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Ledern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.  
Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
- i) **Erhaltenswerter Baumbestand:**  
Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei Bauplänen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- k) **Bodenversiegelung:**  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- l) **Lagern, Abstellen etc.:**  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.  
Die Aufstellung von Wellblechgaragen 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.
- m) **Vorhäusl, Eingangsüberdachung:**  
Angebaute Vorhäusl sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriemäßig vorgefertigten Bausätze. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Kupferbedachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind nicht gestattet.

n) Gebäudesockel:

Gebäudesockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten und farblich von der Hausfassade nicht abzusetzen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauhen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.

o) 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 höhengleich in die Dachfläche zu integrieren.

D) Hinweise:

Für die Neuerrichtung von Wohneinheiten müssen die nachfolgenden Bedingungen erfüllbar sein:

1. 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.).
2. Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Löschwasserversorgung muß in zumutbarer Nähe durch Hydranten, Gewässer etc. möglich sein.
3. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigungsmöglichkeit muß vorhanden sein (Kanalanschluß bzw. Versickerungs- oder Verrieselungsmöglichkeit).
4. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegen stehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
5. Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2<sup>BauGB</sup> und § 34<sup>BauGB</sup> (Einfügungsgebot) i.V. mit § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeinde - ordnung 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) Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer *Öffentlichkeitsanhörung* durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom *07.07.93* gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom *19.04.94* bis *20.05.94* in *Gemeindeversammlung* öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom *13.07.95* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom *25.07.95* dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

~~innerhalb der 3 Monats Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.~~

mit Schreiben vom *06.09.1995* erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

~~mit Schreiben vom ..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.~~

**Landratsamt Weilheim-Schongau**

Weilheim, den *14. DEZ. 1995*..

Spezial

i. A. *[Signature]*

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am *22.11.95* durch *Öffentlichkeitsanhörung Nr. 3* gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Gemeinde Raisting,  
den *30.11.1995*



*[Signature]*  
Bürgermeister

## Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.