



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- A Bereich der Althofstelle
- B Sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke. Die Wohnheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche im zulässigen 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
- 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 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 Grundstücksvermehrungen sind die Wohnheiten in 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):
a) Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von (ehem.) landw. Wirtschaftsbetrieben, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohnheiten je Flurstück auf max. 4 WU bzw. den für A in der Flächennutzungsplanung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschossbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Hofstelle, Stall und Zehne, Untergewölbe, Nebengebäude mit Schuppen, Garagen, Wickkammern, Silos, Heublen, Holzlagern, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnnutzung.
b) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossbau möglich werden.
Bereich Restgrundstück (R):
a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Flächennutzungsplanung festgesetzten Wohnheiten errichtet werden.
b) 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.
c) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossbau 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 Flächennutzungsplanung festgesetzten Wohnheiten errichtet werden.
b) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossbau möglich werden.
3. Gestalterische Festsetzungen
a) Baukörpergrundform: Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes (Einfachbau, Wickelhof 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 Flachdächer oder 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. 11 Vollgeschosse mit Dachgeschossbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem 11. Vollgeschoss ist unzulässig.
d) Fassadengestaltung: Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahme sind symmetrische Giebelbänke im Bereich des holzverkleideten Giebeldreiecks zulässig. Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farben - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmalmer zulässig. Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt-)Hofstellen ist die äußere Erscheinungsbild eines ländl. Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Das heißt, zwischen 90 und 75 % des Obergeschosses müssen traufseitig mit einem Holzmalmer verkleidet werden. Das Obergeschosß der Giebelseite mit Giebeldreieck der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmalmer 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 Zwischenspieler sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaufläche) sind durch mind. 1 Mittelprobe 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. Anteile von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgestrichen Fensteröffnungen entsprechen. Als Balkenabstützungen sind nur Holzabstützungen zulässig. Glasverkleidungen über 0,5 m² sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsbetrieben sind möglichst einseitige Fensterformen in harmonischer Anordnung bzw. die Giebelbänke in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Garagentore/Dennorttürkassette etc. sind in der Außenansicht nur mit überhöhter Holzstruktur zulässig.
- e) Dachflächen/Dachaufbau: Alle Dachflächen sind mit Ton- oder Betondeckplatten in naturroten Farbtönen einzudecken. Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gärtenhäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 24° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. Putzflächen für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angelehnt wird. Dachaufbau sind nur für Wohngebäude über 15' Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgärten mit einer max. Ackerbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Firststock-0,6 bis Firststock-0,8) gestattet. Der Abstand von Firstgebäuden muß mind. 1,5 m betragen. Gärten sind mit Bänkel- oder Walmläusern abzudecken. Schlingpflanzen sind ausnahmsweise bei Dachhängen 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 Einzelhandels (Supermarkt) wird auf max. 600 m² Nettverkaufsfläche beschränkt. Schaufenster sind nur als Holzrahmentüren mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind 20% durch Glasverkleidung in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenabstand einzubauen und müssen mind. 10 cm Deckhöhe aufweisen. Überdachungsschaufenster sind unzulässig, zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenstern muß mind. ein Meterstreifen von 0,50 m sein. Alle Werbemaßnahmen sind dementsprechend auszuführen. Werbeanlagen sind unzulässig. Fremdwerbung ist nicht gestattet. Werbemaßnahmen über der Dachhöhe des Übergangsbereichs sind grundsätzlich unzulässig.
- g) Einfahrungen: Zufahrten vor Garagen bzw. Hofaufbauten sind in einer Tiefe von mind. 3 m als Stauraum von einer Einbaumung freizuhalten. Die Längsachse muß auf max. 25 m beschränkt sein. Zufahrten sind mit Holzbohlen oder in Bereich von Baugärten ausnahmsweise auch mit Holzbohlenausfuhr in handwerklicher Qualität zulässig. Besondere umgestaltete oder breite Vertiefungen sowie geschlossene Bauarten sind unzulässig. Besondere Becken entlang der Stufenkante werden nicht gestattet. Stützflächen sind als Stützmauer, Kantenabstreifen etc. sind unzulässig. Auf die Einbaumung der Stufenkante ist zu achten.
- h) Gartenflächen: Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Beweg. benutzten Grundstücksflächen sind gartenreich anzulegen und zu gestalten. Von 20 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 begehbarer, standortgerechter Laubbau und je 50 m² Grundfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgerechten oder fremdartigen Gehäusen wie z.B. Trauerweiden, Weide, Buche, Ulme sowie Ledern oder Art. Typen und Thuja in Säulenform sowie alle diesen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Die Anpflanzung von Überbäumen und Baumsträuchern sowie Pergolen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ABNR) ist bei allen Gehölz- pflanzungen zu beachten.
- i) Nicht zulässiger 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 Baumkrone sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- j) Bodenverfestigung: Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Oberflächen sind wasser- durchlässig (z.B. Kesselpflastersteine, Rasengitterplatten, Verbund- gitterplatten oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- k) Lager, Abstell etc.: Ablage sowie Ablagerflächen und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Abstellplätze für Fahrzeuge oder landwirtschaftliche Geräte ist im Ortsbereich nicht zulässig, tanks die flüssige Stoffe sind nur unterirdisch zulässig.
- l) Vorkanal, Eingangserdichtung: Eingangs- und Vorkanal sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hausanschlussleitungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriell gefertigten Rohrleitungen. Hausanschlüsse von Fenstern oder transparenten Kunststoffplatten sowie beschotterten Kunststoffplatten sind unzulässig. Für Eingangserdichtungen/Vorkanäle sind traditionelle Bauweise wie verputzte Mauerwerk, Mauerwerk mit gestrichelten Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinfache Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Wappendekorationen zulässig. Netzanschlüsse und Glasbauweise sind nicht gestattet.
- m) Gebäudeansicht: Gebäudeansicht sind möglichst niedrig und eben als Putzsockel zu gestalten und farblich von der Hausfassade nicht abzuheben. Verkleidungen von Gebäuden, Mauerwerk, Holzwerkstoffe etc. sowie Einfassungen deselben mit Klinkerziegeln, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hausangestrichen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Steinplatte, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und in Farbton auf Fassadefarbe abzustimmen. Künstlich gefärbte Produkte sind unzulässig.
- n) Antenne, Solaranlagen: Auf Wohnimmobilien sind nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zu lassen. 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. Kollektoren sind möglichst höhenbündig in die Dachfläche zu integrieren.
- o) Hinweise: Für die Neuerrichtung von Wohnheiten 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. (Fahrstreifenbreite 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 Verriezelungsmöglichkeit).
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 und § 34 (Einfügungsgebot) i.V. mit § 15 BauNVO (Wohnsitzangebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohnheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.

Verfahrensvermerk
Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauG) Art. 21 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 des Bayer. Verfassungsgesetzes (BayVerf) und der Verordnung über die Bauleistungsleistungen (BauleistV) diesen Bebauungsplan als Satzung.
a) Die Vorplanung wurde am 13.08.95 gem. § 3 Abs. 1 BauBz in Form der Bauleistungsleistungen (BauleistV) durch den Gemeindevorstand beschlossen.
b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Anträgen von 08.08.95 gem. § 4 BauBz am Aufstellungsverfahren beteiligt.
c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauBz vom 14.08.95 bis 22.08.95 in der Gemeindeversammlung öffentlich ausgelegt.
d) Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom 13.08.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauBz als Satzung beschlossen.
e) Anzeigungsverfahren: Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 25.08.95 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauBz angelegt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.09.95 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.
f) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
g) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
h) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
i) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
j) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
k) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
l) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
m) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
n) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
o) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
p) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
q) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
r) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
s) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
t) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
u) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
v) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
w) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
x) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
y) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.
z) Der Bebauungsplan wurde am 22.08.95 durch den Gemeindevorstand beschlossen.

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 Beschließung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bewilligung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden ist.
Wegen der Abwägung im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauBz vorzunehmenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbedeutend, 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 begründet soll, ist darzulegen.

Planfertiger
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
8120 WEILHEIM I OB 30 12 92

PLANFASSUNG
GEÄNDERT
29.06.93
22.10.93
07.07.94