

Gemeinde

# Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan

St. Remigiusstraße / Andechserstraße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – 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

Bauamt Gemeinde Raisting

Az.: 610-41/2-03

Bearb.: Be/Mü

Plandatum

Vorentwurf  
25.05.2011  
14.12.2011

Rot markierte Ziffern in A und B: Änderungen nach § 4a Abs. 3 BauGB

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

## Satzung.



Rhein

Kornelstraße

Waldweg

Kr. HW 9

Roth

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

RAISTING

Solb

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße


Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

Kornelstraße

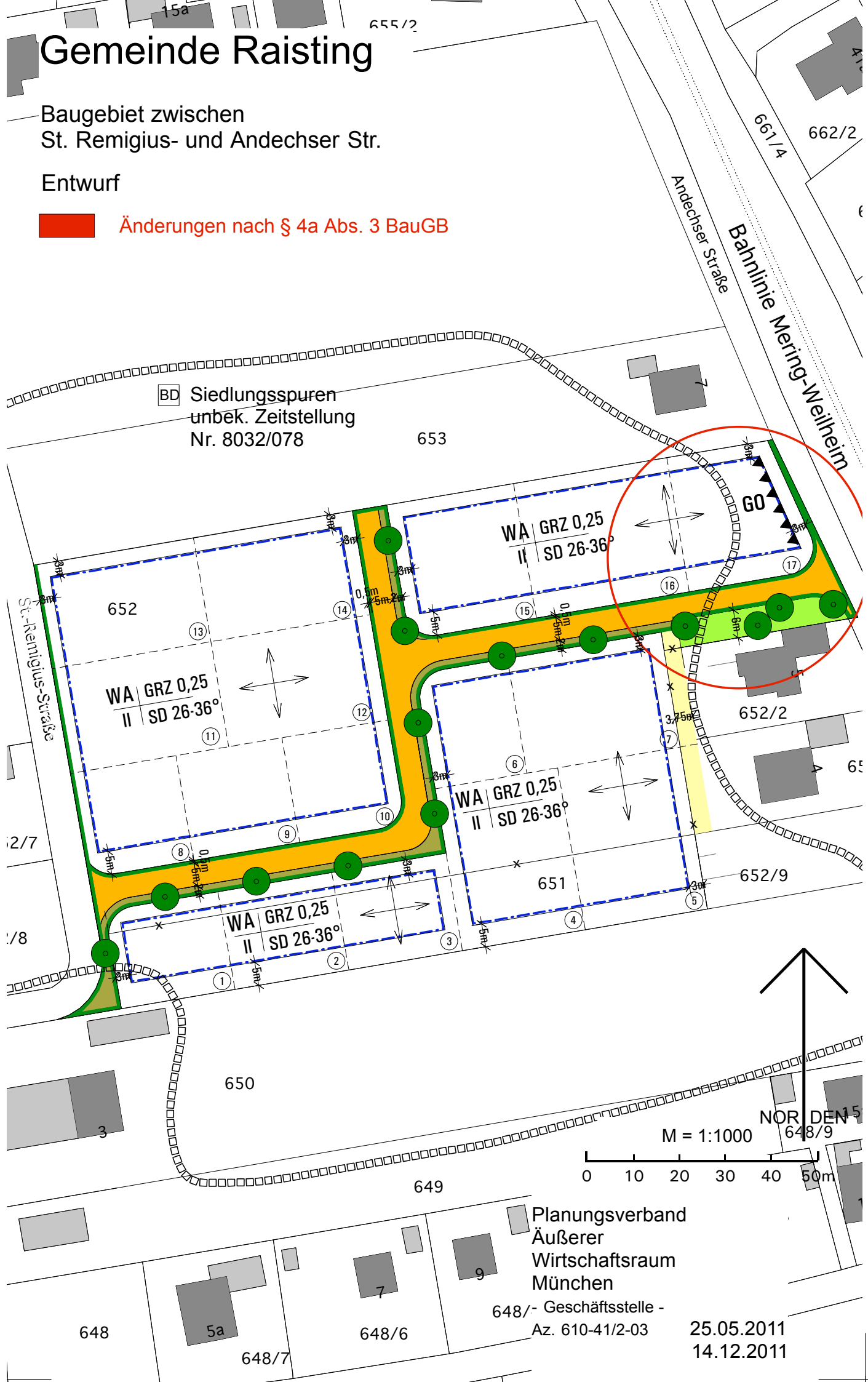
- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1 \_\_\_\_\_ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 **GRZ 0,25** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 3.2** Die festgesetzte Grundflächenzahl darf in der Summe gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch die Grundfläche von Balkonen, Loggien, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Vordächern, Außentreppen und Wintergärten um max. 10 % überschritten werden, dabei ist eine Überschreitung der Baugrenzen von max. 1,50 m zulässig. Die Größe der Wintergärten darf dabei jedoch nur max. 12 qm betragen.
- 3.3** Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO des festgesetzten Maßes der Nutzung und inkl. der Überschreitungsmöglichkeit nach Ziff. 3.2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 pro Baugrundstück überschritten werden.
- 3.4 **II** Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2  Baugrenze
- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Grundflächen von in Ziff. 3.2 genannten Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 4.4 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- 4.5 Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Bei Doppelhaushälften ab 500qm Grundstücksfläche sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.6 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.7 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausbebauung beträgt 500 qm für Doppelhaushälften 350 qm.

# Gemeinde Raisting

Baugebiet zwischen  
St. Remigius- und Andechser Str.

Entwurf

Änderungen nach § 4a Abs. 3 BauGB



BD Siedlungsspuren  
unbek. Zeitstellung  
Nr. 8032/078

WA GRZ 0,25  
II SD 26-36°

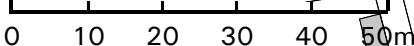
WA GRZ 0,25  
II SD 26-36°

WA GRZ 0,25  
II SD 26-36°

WA GRZ 0,25  
II SD 26-36°

GO

M = 1:1000



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

648/- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-03

25.05.2011  
14.12.2011

NOR DEN 5  
648/9

## 5 Bauliche Gestaltung

- 5.1  Hauptfistrichtung, variabel

5.2 Die Höhe des Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden darf maximal 0,35 m im Eingangsbereich über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, die der Erschließung des Grundstücks dient.

5.3 Die maximale Wandhöhe wird mit 6,30 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss (E + D) wird eine Mindestkniestockhöhe von 1,40 m vorgeschrieben.

5.4 Sämtliche Dachflächen der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild rot- bis rotbraunen Ziegel auszuführen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 26° - 36°. An der Traufseite ist ein Dachüberstand von mindest. 0,50 m und an der Giebelseite von mindest. 0,80 m vorzusehen.

5.5 Zwerchgiebel und Wiederkehr sind zulässig. Die Gesamtbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, sie müssen dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Höhendifferenz zum First 0,50 m. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig. Die max. Breite ist 1,50 m. Sie müssen mit einem Satteldach erstellt werden. Gauben haben untereinander und zum Ortgang mindest. ihre Breite als Abstand einzuhalten. Aufgeständerte Solar- oder PV-Anlagen sind nicht zulässig.

5.6 Doppelhaushälften und Garagen mit gemeinsamen Grenzanbau sind höhengleich mit gleicher Dachneigung zusammen zu bauen. Grundform: Hauptgebäude müssen mindestens 1/5 länger sein als breit sein.








## 6 Garagen, Carports und Nebenanlagen

6.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum muss mindest. 1,50 m Abstand eingehalten werden. Für die Zufahrt zu Garagen oder Carports, ist ein Stauraum von mindest. 5,0 m zum Straßenbereich einzuhalten. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Zufahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

6.2 Aneinandergesetzte Garagen und Carports müssen profilgleich zur Ausführung kommen. Als Dachform für Garagen und Carports und sonstigen Nebenanlagen sind neben Satteldächern mit gleicher Dachneigung wie Ziff. 5.4, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind auch Blech- oder Grasdach zulässig. Blechdächer sind nur in der dem jeweiligen Blech eigenen Farbe zulässig.

6.3 Je Wohneinheit sind Stellplätze gemäß jeweils gültiger Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting nachzuweisen.

6.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser etc.) sind je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, höchstens jedoch bis zur festgesetzten max. Gesamt-Grundflächenzahl.

- 7 Erschließung
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün; versickerungsfähig als Schotterrasen mit durchgängiger Begrünung. Die Anlage von Parkplätzen ist zulässig.
- 7.4 Die festgesetzten Flächen für Straßenbegleitgrün dürfen zur Anlage von Grundstückszufahrten überbaut werden. Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von 6m zulässig.
- 7.5  Private Straßenverkehrsfläche
- 8 Grünordnung
- 8.1  Öffentliche Grünfläche
- 8.2  zu pflanzende Bäume. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Die Situierung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
- 8.3 Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindest. 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Pflanz- und Rasenarbeiten sind unmittelbar nach Fertigstellung von Bauwerken, spätest. in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sind nach dem „Bayerischen Nachbarschaftsrecht“ (AGBGB) bei allen Gehölz und Heckenpflanzungen zu beachten.
- 8.4 Im gesamten Planungsgebiet ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in dem zur Durchführung der Baumaßnahme unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.
- 8.5 Als Einfriedung sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die für die Strom und Erdkabelversorgung erforderlichen Kabelverzweigerkästen sind vorderbündig in die Einfriedung einzubauen. Zwischen den Nachbargrundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig. Der Zaun zwischen den Nachbargrundstücken ist als sockellose Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von 0,10 m zulässig.
- 9 Immissionsschutz
- 9.1   
GO Maßnahmen zum Immissionsschutz:  
- Grundrissorientierung -
- 9.2 Für Gebäude entlang der Andechser Straße ist eine lärmgeschützte Grundrissorientierung vorzusehen. An den vom Bahnlärm beaufschlagten Ost-Fassaden dürfen zu öffnende Fenster von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen nur dann angeordnet werden, wenn für den jeweiligen Raum ein zweites Fenster mit Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit auf einer anderen Gebäudeseite vorhanden ist.

10 Bemaßung

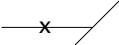
10.1  Maßzahl in Metern

## B Hinweise

1 Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform u. -neigung

2  bestehende/vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  aufzuhebende Grundstücksgrenze

4 **652** Flurstücksnummer, z.B. Fl. Nr. 652

5  Nummerierung der Baugrundstücke

6 Sekundäre Luftschallimmissionen

Zur Einhaltung der Maximalpegelanforderungen werden zur Minderung der Immissionen folgende Maßnahmen empfohlen (vgl. Müller-BBM, Bericht Nr. M96 418/1):

- Abstände bis 30m zum Bahngleis: Elastisch Gebäudelagerung mit einer Abstimmfrequenz von ca. 10 Hz.
- Abstände zwischen 30 m und 40 m zum Bahngleis: Vermeidung von sehr steifen Deckenkonstruktionen (Deckenfrequenz  $\leq 20$  Hz) und tiefabgestimmte schwimmende Estrichsysteme mit einer Abstimmfrequenz von  $\leq 40$  Hz.
- Abstände über 40m zum Bahngleis. Keine Maßnahmen erforderlich.

7 Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

8 Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW W 405 sicher zu stellen ist.

9 Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DschG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Vor Beginn des Oberbodenabtrags ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und eine Sondierung des Oberboden durchzuführen.

9.1  Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmäler

10 Innerhalb der nach RAS-K1 und Art. 29 Abs. 2 BayStrWG festgelegten Sichtflächen bei Kreuzungen und Grundstückszufahrten dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen, aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 11 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage angeschlossen sein. Für Bauwassererhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Weilheim zu beantragen. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV geregelt. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet werden. In Ausnahmefällen kann das Niederschlagswasser auch über Rigolen, Sickerrohre und über naturnah gestaltete Versickerungsmulden gemäß RAS-w versickert werden. Dabei müssen die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Wenn die Maßnahmen der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.
- 12 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Weilheim mitzuteilen.
- 13 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Mindestabstand von Baumpflanzungen von 2,5 m zu diesen Leitungen einzuhalten. Ansonsten sind die Schutzmaßnahmen nach dem DVGW Arbeitsblatt GW 125 herzustellen. Der allg. Schutzzonenbereich für Kabelleitungen beträgt beidseits 0,5m.
- 14 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnhaltnalgen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass keine Gegenstände in das Lichtraumprofil der Gleise fallen können. Der Mindestabstand beträgt 2,50m. Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs ausgeschlossen ist. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf Bahngrund geleitet werden. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände nach VDE 0115 Teil 3 DB Richtlinie 997.02 und GUV – R B 11 einzuhalten.
- 15 Bei Teilung der Grundstücke und Schaffung einer Bebauung in zweiter Reihe, ist die Zufahrt zur Hinterliegerbebauung über das jeweilige Vorderliegergrundstück durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Die zu sichernde Wegebreite muss gemäß „Fläche für die Feuerwehr -Technische Baubestimmung DIN 14090“ mindestens eine lichte Breite und Höhe von 3,50 m aufweisen.
- 16 Die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche soll als Eigentümerweg gewidmet werden. Die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche sind gemäß Fläche für die Feuerwehr -Technische Baubestimmung DIN 14090“ auszuführen.



Kartengrundlage:

Amtliche Katasterblätter Maßstab 1:1.000

Maßentnahme:

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

Planfertiger:

München, den .....

.....  
(PV München)

Gemeinde:

Raisting, den .....

.....  
(Max Wagner, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Raisting, den .....

(Siegel)

.....  
(Max Wagner, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Raisting, den .....

(Siegel)

.....  
Max Wagner, Erster Bürgermeister)