# RAISTING ST.-REMIGIUS-STR.-WEST

EINF. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden z.B. 2

zul. GRmax. 190 m² — höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 190 m²

II — Haustyp Erdgeschoß + Obergeschoß als Vollgeschoß zulässig, Kniestock über Obergeschoß unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe gestattet, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Wird das Obergeschoß in Kniestockbauweise errichtet, so ist der Kniestock auf mindestens 1,20 m Höhe und höchstens 1,60 m Höhe begrenzt.

o — offene Bauweise

$\hat{E}$ — nur Einzelhäuser zulässig

$\hat{E}D$ — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

DHH — Doppelhaushälfte

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

zwingend zu erhaltender Baumbestand, die DIN 18920 ist zu beachten, nach Art 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 1 Mio. DM belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den erhaltenswerten Baumbestand beschädigt oder zerstört

zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung

Fläche für Aufschüttungen

(1) — Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z.B. 1

Streuobstwiese

TS — Trafostation

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach

DN 27-30° — Dachneigung, z.B. 27-30°

Sichtdreieck

15 — Maßzahl in Metern, z.B. 15

$GO_1$ — Grundrißorientierung: Bei Neubauten müssen Schlaf- und Kinderzimmer mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten, Wohnzimmer mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden, Osten oder Süden besitzen.

$GO_2$ — Grundrißorientierung: Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten müssen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer) mind. ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Osten besitzen. Abweichend dazu können Wohnzimmer auch nach Süden bzw. Norden orientiert werden, sofern ein Wintergarten o.ä. vorgebaut wird.

Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Abstandsschutzfläche zum landwirtschaftlichen Betrieb)

Grenze des Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise

bestehende Flurstücksgrenze

aufzuhebende Flurstücksgrenze

Parzellierungsvorschlag

550,2 — Höhenlinie mit Meterangabe, bezogen auf Normal Null (NN), z.B. 550,2

654/5 — Flurstücknummer, z.B. 654/5

bestehende Wohn- und Nebengebäude

unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

## C) Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird, wie in der Planzeichnung abgegrenzt, zum Teil als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) bzw. § 5 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) und die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp). Je Wohngebäude sind nicht mehr als die durch Planeintrag festgesetzten Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Grundfläche für die Hauptgebäude (ohne Garage und Nebengebäude) wird auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwert beschränkt.

### 3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um 1/5 länger sein als die Giebelseite.

Die Mindestgrundstücksgröße in den Bereichen 1 und 2 beträgt für ein freistehendes Einzel- oder Doppelhaus 750 m², je Doppelhaushälfte 375 m²; im Bereich 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 550 m².

### 4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 27 bis 30° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrotem Farbton. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig.

### 5. Nebengebäude und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude bzw. Pultdach, firstseitig an das Hauptgebäude angebaut, Dachneigung 27 - 30°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

### 6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Hauptbaumaterialien sind nur Holz und Putz zulässig.

a) Balkonkonstruktionen sind in Holz auszuführen. Holzverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

b) Zyklopenmauerwerk, die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung, farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

### 7. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus Maschendraht ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

### 8. Gartenflächen/Streuobstwiese

a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.

b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen 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.

c) Die Bepflanzung der Streuobstwiese (Flst. 652/8) hat mit hochstämmigen Obstbäumen zu erfolgen.

### 9. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

### 10. Lagern, Abstellen etc.

Oberirdische Lagerbehälter für gasförmige Stoffe werden nur befristet bis zu einer möglichen Erdgasversorgung genehmigt.

### 11. Stützmauern

Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Als sichtbare Materialien sind nur Naturstein (z.B. Zyklopen - Trockenmauerwerk), Holz (z.B. Palisaden) oder an der Oberfläche strukturierter Beton (gestockt, gespritzt, bossiert) zulässig. Stützmauern sind zu bepflanzen.

### 12. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Abstandsflächen finden die Vorschriften des Art. 6 bzw. Art. 7 BayBO Anwendung.

### 13. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Pflasterung oder Kiesschüttung) auszubilden; Teer-, Asphalt- oder Betonflächen auf den Privatgrundstücken sind nicht gestattet.

## D) Hinweise

### 1. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen

### 2. Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Einreichung der Bauvorlagen ist gegenüber der Gemeinde der Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vom Bauherrn zu erbringen.

### 3. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden über die Abwasserbeseitigung (Zweckverband Ammersee West) entsorgt.

### 4. Pflanzabstände

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

### 5. Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

Vor dem Baubeginn ist der Rotlageabtrag bzw. die Feinplanie mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit ungezähnter Böschungsschaufel unter Aufsicht eines Fachvertreters des Landesamtes für Denkmalpflege vorzunehmen.

### 6. Abwehrender Brandschutz

a) In Abständen bis zu 80 m müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/min bei reiner Wohnbauung und von 800 l/min bei gewerblicher Bebauung errichtet werden.

b) Die Straßen sind nach DIN 14090 zu errichten und für eine Achslast von 10 t auszulegen.

c) Verkehrsberuhigende Maßnahmen dürfen die Beweglichkeit von Rettungsfahrzeugen ganzjährig nicht behindern.

## Präambel

Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Amtsblattes Nr. 2/1997 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.03.1999
gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.03.1999 bis 26.04.1999 in der Gemeindeverwaltung Raisting öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom 28.10.99 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 02. Dez. 1999 gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. mit Hinweis 610-2; 19.40 Ba/Ni

Weilheim, 23. Dez. 1999
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.
Seitz
Seitz
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 03.12.1999 durch Amtliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Raisting 03.12.1999
Bürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| PLANUNGSSTAND | ⊗ | ENTWURF |
| | ⊗ | FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG |
| | ⊗ | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG |
| | ⊗ | GENEHMIGUNGSVERFAHREN |
| | ⊗ | ENDFASSUNG |
| GEÄNDERT/ERGÄNZT: | AL | 15.7.1997 |
| | | 19.01.1999 Nadler |
| | | 12.08.1999 Nadler |

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale -

# „ST.-REMIGIUS-STRASSE WEST"

GEMEINDE RAISTING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## EINF. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM I. OB., 11.6.1997

I.A.
gez.
ALBRECHT, DIPL.-ING. ARCHITEKT