



- #### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereichs
 - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Bereich der Althofstelle
 - B Sonstige freie Bauparzellen (Baublöcke) und mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke.
 - R Restgrundstück ohne Althofstelle (A)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 2 Anzahl der maximal zulässigen Wohnheiten, hier zwei
- #### B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Flurstücknummer
- #### C) Festsetzungen durch Text
- ##### 1. Art der Nutzung
- Der Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- ##### 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 im Bereich der Althofstelle (A) und für das Restgrundstück (R) sowie freie Parzellen/Wohnbaubestand (B) festgesetzt.
- Bei Grundstücksteilungen und Grundstücksverschmelzungen sind die Wohnheiten in Verhältnis der Flächen 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. Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohnheiten je Flurstück auf max. 4 WE bzw. den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschosausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt das zusammenhängende Hauptgebäude mit Wohnteil der Hofstelle, Stall und Tenne, untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchzimmern, Silos, Remisen, Holzliegen, Kleinliegestühle 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 Dachgeschosausbau 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 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.

- #### Garteneinfriedungen:
- a) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschosausbau 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 Wohnheiten errichtet werden.
 - b) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschosausbau möglich werden.
- #### 3. Gestalterische Festsetzungen
- a) Baukörpergrundform: Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Grundform des Bestandes beizubehalten. Als Nachbau sind 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 Gebäudefront.
 - b) Dachform: Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und Neigung des Bestandes beizubehalten. Als Nachbau sind 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 Vollgeschoss mit Dachgeschosausbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniesockel über dem II. Vollgeschoss ist unzulässig.
 - d) Fassadengestaltung: Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmeweise sind symmetrische Giebelbauten im Bereich des holzverkleideten Giebelreiecks zulässig. Fassaden sind zu verputzen und in hellen Farbönen - nicht reinweiß - zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzlamellen 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 Holzlamellen verkleidet werden. Das Obergeschoß der Giebelseite mit Giebelreieck der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzlamellen zu verkleiden. Fassaden sind grundsätzlich als Holzfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichtmaß) sind durch mind. 1 Mittelpfeiler zu gliedern. Es sind nur hochformatige Fensteröffnungen zulässig. Die Fenster- und Fensterstürze über 1 m in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklappläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmeweise in Putzstruktur und Farbe abgestimmte Fensterfensterläden zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Als Balkonstruktationen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbauteileöffnungen über 0,5 m sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Formate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in vertikaler Gliederung zu verwenden. Garagentore/Tennentore/Werkstattotore etc. sind in der Außensicht nur mit überliegend Holzoberflächen zulässig.
 - e) Dachflächen/Dachgauben: Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in natürlichen Farbönen einzuwickeln. Auch für alle Nichtwohngebäude (Garagen, Schuppen, Gerätehäuser, gewerbliche Bauten, landwirtschaftliche Gebäude, Nebengebäude...) werden Satteldächer mit einer Mindestneigung von 24° zwingend festgesetzt. Die Dachneigung ist auf die Hauptgebäude abzustimmen. **Wichtig:** Dachgauben sind nur für Wohngebäude zulässig. Bei Dachneigungen über 15° sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,50 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstock-UK bis Gaubenhöhe) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mind. 1,5 m betragen. Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. Schiepgauben sind ausnahmeweise 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. Vergnügungstätten werden auch nicht ausnahmeweise zugelassen. Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf max. 600 m² Nettoverkaufsfläche beschränkt. Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprosseneinteilung - in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Überockenschauferster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein. Alle Werbeanlagen sind dezent auszubilden. Lauf- oder Blinklichterwerb sind unzulässig. Fremdproduktwerbung ist nicht gestattet. Werbeanlagen über der Dachebene sind grundsätzlich unzulässig. Einzelgauben: Zufahrten vor Garagen bzw. Hofzufahrten sind in einer Tiefe von mind. 5 m als Stauraum von einer Einzelnutzung freizuhalten. Die Raumhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. Es sind straßenseitig nur Holzröhre oder im Bereich von Hausgärten ausnahmeweise auch Schiedelisenzaunfelder in handwerklicher Qualität zulässig. Wägereiche ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Hecken entlang der Straßenfront werden nicht gestattet. Sichtschutzwände aus Strohmaten, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtreiecke ist zu achten.

- #### Verfahrensvermerk
- Der Gemeinde Ratstag erließ aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauB) Art. 23 der Gemeinde - Ordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 des Bayer. Staatsvertrages (BayStV) und der Verordnung über die öffentliche Bauplanung (Bauplanungsverordnung) diesen Bauplanungsplan als Satzung, die am 20. April 1995 in Kraft tritt.
- Die vorstehende Bürgerbegehrung gem. § 1 Abs. 1 BauB wurde in Form einer **Öffentlichen Sitzung** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung der Angelegenheiten.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschriften bei der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung der Angelegenheiten.
- Die Gemeinde Ratstag hat mit Beschluß vom 19. April 1995 den Bauplanungsplan gem. § 10 BauB als Satzung beschlossen.
- #### Anzeigungsverfahren:
- Der Bauplanungsplan wurde mit Schreiben vom 19.04.1995 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 12 Abs. 1 BauB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26.04.1995 die Bauplanungsplanung mit Schreiben vom 09.03.1995 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.
- Der Bauplanungsplan wurde mit Schreiben vom 20.04.1995 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 12 Abs. 1 BauB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 26.04.1995 die Bauplanungsplanung mit Schreiben vom 09.03.1995 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.
- #### 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 des Bauplanungsplans sowie die Vorschriften bezüglich der Beschließung über den Bauplanungsplan und den Genehmigungsverfahren - ist unbeschädlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntgabe des Bauplanungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Mängel der Abwägung im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauB vorgenommenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sind unbeschädlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntgabe des Bauplanungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
- Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.
- #### Planungsstand:
- ENTWURF
 FACHBERÜBERLEBUNG
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 ENDFASSUNGEN
- #### EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
- Sg 801 - Plattenlinie
- #### LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU
- Gemeinde Raisting
10. April 1995
Eing.
- #### PLANFERTIGER KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
- PUTRICHSTR. 8
8120 WEILHEIM I.O.B. 30.12.1992
A. Nadler
NADLER / hg
- #### PLANFASSUNG
- GEÄNDERT
27.10.93 Nadler