



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- ⬢ Bereich der Althofstelle
- B Sonstige freie Bauparzellen (Baulücken) und mit Wohngebäuden bebauete Grundstücke. Die Wohnheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche inklusive 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

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 1 bestehendes Wohn- und Nebengebäude mit Hausnummer
- G1 Flurstücksnummer

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

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

Vergnügungsbetriebe 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.

Grundstücksteilungen und Grundstücksverschmelzungen sind die Wohnheiten im 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. Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohnheiten je Flurstück auf max. 4 bzw. 5 bzw. 6 festgesetzt, den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (inkl. Dachgeschossaufbau) beschränkt.

b) Die Anzahl der Wohnheiten beinhaltet auch Wohnheiten, die durch einen Dachgeschossaufbau möglich werden.

Bereich Restgrundstück (R):

a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichnung festgesetzten Wohnheiten errichtet werden.

b) Die zulässigen Wohnheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise in 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.

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 flachere 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 Dachgeschossaufbau (falls baurechtlich möglich) beschränkt. Ein Kniestock über dem 11. Vollgeschos ist unzulässig.

d) Fassadengestaltung: Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebelbühnen im Bereich des holzverkleideten Giebeldecks zulässig. Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen - 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 Wohn- 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 Giebelreiter der ehem. Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzlamellen zu verkleiden. Fassaden sind grundsätzlich als Lochfassaden mit Holzfenstern auszuführen. Alle Außenwände sind ebenfalls als Holzlamellen herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig; Fensteröffnungen über 1 m² (Rohbaulichtmaß) sind durch mind. 1 Mittelstange zu gliedern. Es sind nur hochrechteckige Fensteröffnungen zulässig. Für die Fenster- und Fensterläden über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen werden Holzklaippläden zwingend vorgeschrieben. Anstelle von Holzklaippläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgestimmte Fenstererfasungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht. Als Balkenbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig. Glasbaueinfassungen über 0,5 m sind unzulässig. Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelbühnen in symmetrischer Gliederung zu verwenden. Garagentore/Tennentore/Verkleidungen etc. sind in der Außenansicht nur mit überwiegend Holzoberflächen zulässig.

e) Dachflächen/Dachgauben: Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betonschindeln 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. Fuldächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firsthöhe 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. Vergnügungsbetriebe werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt) wird auf max. 600 m² Nettverkaufsfläche beschränkt. Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind ggf. durch Sparseneinteilung in stehende Beckenrückflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenablaß einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Oberkasschenfenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladenfronten 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 Firsthöhe der Obergeschoss-Fenster sind grundsätzlich unzulässig.

g) Einbauten: 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 Holzzaune oder im Bereich von Hausgärten ausnahmsweise auch Schmiedeeisenzäunfelder in handwerklicher Qualität zulässig. Waagrechte ungesäumte oder breite Bretter sowie geschlossene Mauern sind unzulässig. Geschlossene Becken entlang der Straßentrassen werden nicht gestattet. Sichtschuttwände aus Strohmaten, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.

- h) Gartenflächen: Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² Grundfläche ein Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standorttypischen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tanne und Fichte sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerenerstrüchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGNB) 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 Baumkrone sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- k) Bodenveriegelung: Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserabflüssig (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- l) Lagern, Abstellen etc.: Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. 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) Vorhäuser, Eingangsüberdachung: Angebaute Vorhäuser sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Für Hauseingangsüberdachungen sind nur handwerklich gefertigte Einzelanlagen gestattet und keine industriemäßig vorgefertigten Bauteile. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen wird untersagt. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäuser sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Kupferbedachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbauelemente sind nicht gestattet.
- n) Gebäudesockel: Putzstruktur und Farbe abgestimmte Putzsockel sind möglichst niedrig und dezent als Putzsockel zu gestalten und farblich von der Hausfassade abzusetzen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkersteinen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belagen bzw. zu errichten (Tonsiegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und in Farbtönen 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. Kollektorfelchen sind möglichst homogenliegend in die Dachfläche zu integrieren.
- D) 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. (Zufahrtsmöglichkeit auch für Möbelwagen, Tankwagen, Feuerwehr etc.).
 2. Die Wasserversorgung muß in ausreichender Menge und Qualität gesichert sein. Auch die Löschwasserzufuhr 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, Immissionschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.).
 5. Stehen rechtliche Belange wie § 30 Abs. 2 und § 34 (Einfügungsgebot) i.V. mit § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) dagegen, so kann die max. zulässige Zahl der Wohnheiten ebenfalls nicht ausgeschöpft werden.

Verfahrensvermerk

Die Gemeinde Raisting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauB) Art. 23 der Grundgesetzordnung für den Freistaat Bayern Art. 23 der Bayer. Verfassung (BayV) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) dieses Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorliegende **BauNVO** wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauB in Form einer **öffentlichen Befragung** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung im Bebauungsplan mit dem Bestand der Gemeinde zur Anhörung und Erörterung.

b) Die **öffentlichen Befragungen** wurden mit Anschriften vom **17.06.93** bis **17.07.93** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung im Bebauungsplan mit dem Bestand der Gemeinde zur Anhörung und Erörterung.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung am **17.06.93** bis **17.07.93** öffentlich ausgestellt.

d) Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom **04.05.93** den Bebauungsplan gem. § 10 BauB als Satzung beschlossen.

e) Anzeigeverfahren: Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **17.06.93** dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauB ange-zeigt. Das Landratsamt hat am **05.08.93** keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt. So daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft tritt.

f) Am **04.07.93** hat die Begründung wurde am **04.07.93** durch den Landrat der Gemeinde Raisting öffentlich ausgestellt und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jeder-zeit Einsicht berechtigt. Die Begründung enthält die Begründung der Auflagen und Hinweise des Landratsamtes (nach) sind in der vorliegenden Fassung eingearbeitet.

Weilheim, den **18.08.1993**. Siegel *Westlicher Ortsteil*

Landrat *W. Müller*

Gemeinde Raisting, den **05.08.1993** Bürgermeister *W. Müller*

EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN
"WESTLICHER ORTSTEIL"
GEMEINDE RAISTING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

- PLANUNGSSTAND:
- ENTWURF
 - FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
 - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 - GENEHMIGUNGSVERFAHREN
 - ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
8120 WEILHEIM I. OB. 23.03.92

PLANFASSUNG
GEANDERT
13.04.92 Müller
30.06.92 Müller
15.07.92 Müller
30.12.92 Müller

IA Müller