

**Gemeinde Raisting
Landkreis Weilheim-Schongau**

Bebauungsplan "Burger Wiagn"

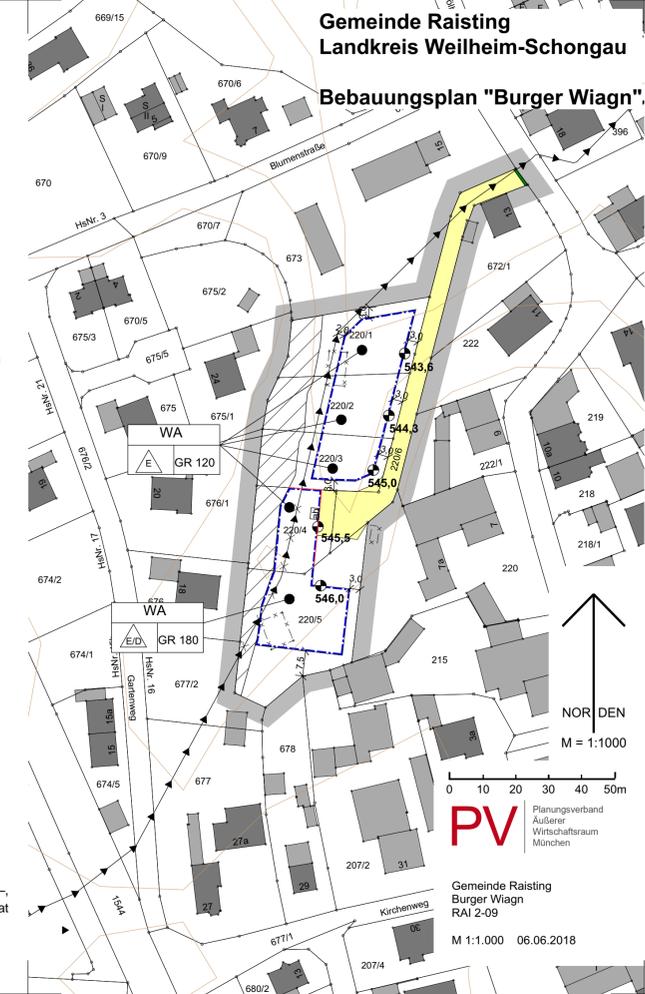
Gemeinde **Raisting**
Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan **Burger Wiagn**

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

RAI 2-09 Bearbeiter: Krimbacher

Plandatum 06.06.2018 (Satzungsbeschluss)
11.04.2018 (Entwurf)
13.12.2017 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Raisting erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



**Übersichtsplan
M 1:5.000**

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Im Bereich der Flurstücke Nrn. 220/4 und 220/5 ist die unter A 2.1 festgesetzte Wohngebietsnutzung erst nach der Verlegung der bestehenden Abwasserleitung (B 2) zulässig.
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO.
- 2.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 120** zulässige Grundfläche in qm, z.B. 120 qm
- 3.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.
- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen und Terrassen gemäß A 3.2 in Summe bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 3.4 Die höchstzulässige traufseitige Außenwandhöhe beträgt 6,5 m. Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.5 Die Sockelhöhe (gemessen ab der Oberkante hergestelltes Gelände bis zur Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden) darf maximal 0,3 m betragen.
- 3.6 Höhenbezugspunkt Oberkante Rohfußboden, z.B. 546,0 m. ü. NN Erdgeschoss-Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig.
- 4 Baugrenze, Bauweise und Abstandsflächen**
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen um bis zu 3 Meter und durch Balkone um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 4.4 Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 4.6 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- 4.7 Abweichende Abstandsflächen Die Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
- 5 Garagen und Stellplätze**
- 5.1 Offene Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der gemäß A 8.3 gekennzeichneten Fläche im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Für Garagen einschließlich deren Nebenräume sowie Carports und Nebengebäude gilt eine höchstzulässige traufseitige Außenwandhöhe von 3,0 m.
- 5.3 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind je Wohneinheit über 40 qm 2 Stellplätze nachzuweisen, wovon mind. 1 je Wohneinheit in einer Garage unterzubringen ist. Je Wohneinheit bis 40 qm ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 5.4 Die Oberkante Rohfußboden der Garagen muss mindestens 0,2 m über der Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt liegen. Abweichungen von ± 0,1 m sind zulässig.
- 6 Bauliche Gestaltung**
- 6.1 Als Hauptdachform sind nur Satteldächer sowie Walmdächer zulässig. Dabei ist die Dachneigung entweder im Bereich von 24° bis 27° oder im Bereich von 35° bis 45° auszugestalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume sowie Carports und Nebengebäude. Hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
- 6.2 Der Dachüberstand muss traufseitig mindestens 0,5 m und giebelseitig mindestens 0,8 m betragen.
- 6.3 Dacheinschnitte jeglicher Art sind unzulässig.
- 6.4 Ab einer Dachneigung von mindestens 30° ist je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal 1 Gaube pro Dachseite mit einer maximalen Breite von 1/4 der Fassadenlänge zulässig.
- 6.5 Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 Private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie

- 8 Grünordnung, Einfriedungen**
- 8.1 Je angefangene 350 qm Grundstücksgröße ist entweder ein standortgerechter Laubbaum 3x verpflanzt, Stammumfang > 20 cm oder alternativ ein Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.
- 8.2 Alle festgesetzten Pflanzungen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- 8.3 Hangzone
- 8.4 Die Hangzone ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- 8.5 Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.a.) auszugestalten.
- 8.6 Abgrabungen sind unzulässig.
- 8.7 Entlang der Verkehrsfläche sind nur offene Einfriedungen sowie Hecken zulässig.
- 9 Bemaßung**
- 9.1 Maßzahl in Metern, z.B. 7,5 Meter.

- B Nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Bestehende Abwasserleitung
- 2 Bestehende Abwasserleitung zu verlegen
- C Hinweise**
- 1 Grundstücksgrenze
- 2 bestehende Bebauung
- 3 abzubrechendes Gebäude
- 4 Höhenlinien
- 5 **Löschwasser**
Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs sind die DVGW Arbeitsblätter W331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), W400-1 (Technische Regeln Was-

- servierungsanlagen [TRWV] – Teil 1: Planung), W400-3 (Technische Regeln Wasserversorgungsanlagen [TRWV] – Teil 3: Betrieb und Instandhaltung) und W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln) zu beachten.
- 6 Bodendenkmäler**
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 7 Baudenkmäler**
Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen im Nähebereich von Baudenkmälern gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.
- 8 Entsorgung**
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Von den einzelnen Bauwerkern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.
- 9 Baumpflanzungen**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 Abschnitt 3 und 6 zu beachten. Bei der Neupflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen ist zwischen den Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen und Stammachse ein horizontaler Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hergestellt werden. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische

- Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ sind zu beachten.
- 10 Altlasten**
Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 11 Erschließung**
Die als private Verkehrsfläche festgesetzte Fläche soll als Eigentümerweg gewidmet werden. Sie ist gemäß dem Merkblatt „Fläche für die Feuerwehr – Technische Baubestimmung DIN 14090“ auszuführen.
- 12 Niederschlagswasser**
Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.
- 13 Grundwasser**
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- 14 Wasserversorgung und -entsorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und ggf. auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.
- 15** Ein Bereich mit 2 m horizontalem Abstand um die Abwasserleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 16 Landwirtschaft**
Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der Zeit vom 22.01.2018 bis 26.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2017 gegeben.
 - Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.01.2018 bis 26.02.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2017 gegeben.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis 28.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.04.2018 bis 28.05.2018 erneut beteiligt.
 - Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Raisting, den
- (Siegel)
- Martin Höck, Erster Bürgermeister
- Raisting den
- (Siegel)
- Martin Höck, Erster Bürgermeister

- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den
- PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Raisting, den
- Martin Höck, Erster Bürgermeister