

Gemeinde **Raisting**
Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan **Gewerbegebiet Süd I**

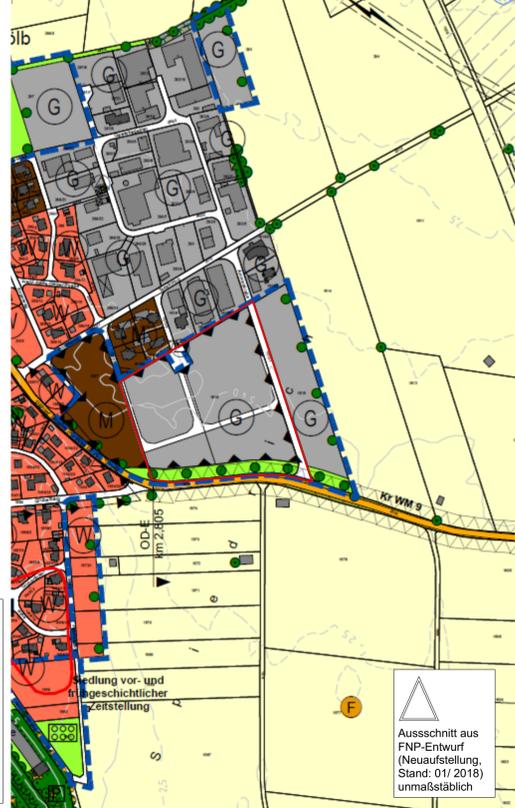
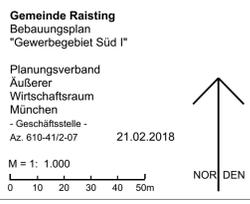
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München
Az.: 610-412/07 Bearb.: Schaser/Becker-Nickels

Planungsbüro
F. W. J. W. W.
JOSEPH WURM
Dipl.-Ing. TU Landschafts-Architekt
Rathausplatz 10, 82362 Weilheim
T: 0881/61234 F: 0881/4179441
e-mail: office@joseph-wurm.de

Plandatum
13.01.2017 (Vorentwurf)
25.10.2017 (Entwurf)
21.02.2018 (Satzungsbeschluss)

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

Satzung.



- Die Errichtung von Niederschlagswasseranlagen darf die festgesetzten Bepflanzungen nicht einschränken.
- 13. Im Plangebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.
- 14. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
- 15. Eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG ist einzuholen, sobald Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss oder eine Umleitung des Grundwassers nötig ist.
- 16. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer (hier Grundwasser) ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.
- 17. Das Aufstauen von Grundwasser ist aus wirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Bei einer Überschreitung des Aufstaus von 10,0 cm bedarf dieser einer gesonderten Genehmigung.
- 18. Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Ausharbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- 19. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 9 Abs. 1-2 BayDSchG. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 20. Mit dem Bauantrag ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplans auszubereiten und vorzulegen.
- 21. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen darf durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen müssen von den Anwohnern bzw. Gewerbetreibenden getrennt werden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Plangebiet liegen, soll nicht eingeschränkt werden.
- 22. Der Bestand und der Betrieb bestehender Telekommunikationsanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 23. Lichtemissionen sind im Sinne des Artenschutzes und der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
- 24. Die Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Raisting Flur-Nr. 1616 (September 2017) der Möhler + Partner Ingenieure AG liegt der Planung zu Grunde.
- 25. Das Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Gemeinde Raisting (September 2017) der Transver GmbH wird in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.



Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

A Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
 - 1.2 Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autotrucks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassen Betrieben bleiben davon unberührt.
 - 1.3 Unzulässig sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungststätten.
 - 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 **GRZ 0,6** Zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6
 - 2.2 Durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit erforderlich, bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,8 überschritten werden. Ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, so darf diese bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,7 überschritten werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Die Geltung des Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- 4. Bauliche Gestaltung
 - 4.1 **FD/SDWD** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° und Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes zu orientieren.
 - 4.2 Flachdächer von Haupt- sowie Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Dachneigung eines Flachdachs beträgt max. 5°.
 - 4.3 Dachendeckungen der Satteldächer sind nur in ziegelroten Farbtönen zulässig. Gauen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Solaranlagen als dachbündige Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

Übersichtsplan mit Geltungsbereich
M 1 : 5.000



- 4.4 WH 547,80 m ü. NN Maximal zulässige Wandhöhe WH über NN z.B. 547,80 m
- 4.5 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von max. 9° kann die zulässige Wandhöhe um 1,0 m überschritten werden.
- 4.6 FH 550,80 m ü. NN Maximal zulässige Firsthöhe FH über NN bei Satteldächern SD und Walmdächern WD, z.B. 550,80 m
- 4.7 Die Wandhöhe wird über NN gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtaue.
- 5. Verkehr, Zufahrten, Kfz-Stellplätze
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Gehweg
 - 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und dieser Umgrenzung zulässig
- 5.5 Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen etc.). Die Stellplätze sind als größere zusammenhängende Einheiten anzuordnen und zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- 5.6 Je Grundstück sind max. 2 Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 12 m zulässig.
- 5.7 Freizuhaltende Sichtfelder
- 5.8 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert werden, die diese Höhe überschreiten. Die gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Hochstämme Bäume mit einem Kronensatz über 2,50 m Höhe ab Fahrbahnrand sind zulässig.
- 6. Emissionskontingentierung
 - 6.1 **L_{eq}, tags 59** Emissionskontingentierung, z.B. L_{eq}, tags 59 und L_{eq}, nachts 38
 - 6.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

Luftbild mit Geltungsbereich
M 1 : 2.500

- Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.
- 6.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, sofern aufgrund einer entsprechend abgeschirmten Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Wohnräume anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen werden kann, dass dies zu keiner Einschränkung der Nachbarbetriebe führt. Außenhaltarräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern sind bei Außenlärmpegeln von mehr als 45 dB(A) nachts mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit auszustatten.
- 7. Werbeanlagen im Gewerbegebiet
 - 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 7.2 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Hinweisschilder mit einer Gesamthöhe von max. 2 m und einer Gesamtlänge von max. 4 m² von ansässigen Betrieben zulässig.
 - 7.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig. Je Werbeanlage darf eine Größe von max. 10 m² nicht überschritten werden, wobei die Gesamtgröße aller Werbeanlagen nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.
 - 7.4 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten ausgerichtet zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen oder in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in insektenfreundliche, UV-arme oder UV-freie Leuchtmittel zu begrenzen.
- 8. Grünordnung mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung
 - 8.1 Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeinguirung
 - 8.2 Öffentliches Straßenbegleitgrün
 - 8.3 Zu pflanzende Bäume. Die Stüierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.
 - 8.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern gruppenhaft zu bepflanzen und als extensive Wiese zu nutzen.
 - 8.5 Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum I. Wuchsordnung und pro 50 m² ein Strauch zu pflanzen. An Stellplätzen zu pflanzende Bäume können auf diese Anzahl angerechnet werden.
 - 8.6 Entlang Grundstücksgrenzen ist ein Pflanzstreifen von beiderseits 1 m als private Grünfläche vorzusehen und mit Sträuchern oder als Hecke gemäß Anleihe Ziffer 8.8 durchgehend zu bepflanzen. Dies gilt nicht für Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Grund angrenzen.

- Straucher: Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150, i.d.R. 2 x verpflanzt.
- 8.10 Ausbildung der Ortsrandeinguirung: Die im Süden befindliche, 10,0 m breite Ortsrandeinguirung ist so zu gestalten, dass im Abstand von höchstens 15 m jeweils ein Baum 1 Wuchsordnung laut Pflanzen-vorschlagsliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen ist. Dazwischen sind 50% der Fläche mit Strauchgruppen mit mind. 5 Sträuchern zu pflanzen (Pflanzabstand 1,5 m).
- 8.11 Eingriffs- und Ausgleichsregelung:
 - Ausgleichsfläche: Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 12.790 m² Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Ortsrand-Eingrünung mit 1.690 m² wird als extensiv genutztes Grünland mit gruppenhafter Baum- und Strauchpflanzung als Ausgleich herangezogen. Der restliche Ausgleich von 11.100 m² erfolgt extern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1177 und 1178, Gmkg Raisting (Okokonto Raisting).
 - 8.12 Als Einfriedungen sind Hecken mit einer Höhe von max. 1,80 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Artenauswahl für die Heckenpflanzung richtet sich nach der Pflanzliste. Als Zäune sind nur Maschendraht- oder transparente Metallzäune zulässig. Der Abstand zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen. Einfriedungen sind sockelfrei durchzuführen, durchgehende Betonsockel sind nicht zulässig.
- 9 Bodenschutz und Niederschlagswasser
 - 9.1 Wird im Teilbereich 1 eine Versiegelungsgrad von 0,3, im Teilbereich 2 ein Versiegelungsgrad von 0,4 und im Teilbereich 3 ein Versiegelungsgrad von 0,4 überschritten, so sind Maßnahmen zum Regenrückhalt auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.
 - 9.2 Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen.
 - 9.3 Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldachflächen mit Ausnahme von Aluminium oder Edelstahl darf nicht ohne weiteregehende Vorbehandlung der Niederschlagswasserableitung zugeführt werden.
 - 9.4 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

- 26. Das Ingenieurgeologische Gutachten zum Bauvorhaben: Orientierende Baugrunderkundung, Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd I der Ammerstraße 82399 Raisting Fl.-Nr. 1616 (15.05.2016) der Geo Hydro Consult liegt der Planung zu Grunde.
- 27. Auf den Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Weilheim Schongau-Wasserrecht: Vollzug der Wassergesetze, Einleiten von Niederschlags-, Quell-, Dränage- und Überwasser aus dem Bereich der Gemeinde Raisting in die Rott (Gewässer II) und in den Grabenbach (Gewässer III); Verlegen von Kanalhaltungen und Bauwerke ohne Pumpwerke in 60 m Bereich der Rott in der Gemeinde Raisting; Errichtung neuer Regenbauwerke in der Herrenstraße mit verschiedenen Seitenströmen, eines neuen Einlaufbauwerks in die Rott sowie eines neuen Regenrückhaltebeckens am Grabenbach, Antragssteller: Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammersee-West (06.08.2007) wird hingewiesen.
- 28. Bei baulichen Anlagen ist auf Auftriebssicherheit zu achten.
- 29. Es ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücken nicht vermehrt widableitendes Oberflächenwasser zugeführt wird, um eine Beeinträchtigung Dritter durch das neue Baugebiet zu verhindern.
- 30. Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Raisting, den
(M. Höck, Erster Bürgermeister)

- B Hinweise
 - 1. Bestehende Grundstücksgrenze
 - 2. Vorschlag Parzellierung
 - 3. 1616 Flurstücksnummer, z.B. 1616
 - 4. Parzelle 1 ca. 1.110,5 m² Nummer und Größe der vorgeschlagenen Parzellierung, z.B. Parzelle 1.110,5 m²
 - 5. Anbauverbotszone (15m) entlang der Kr WM 9
 - 6. Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m
 - 7. Teilbereich mit unterschiedlichen Festsetzungen, z.B. Teilbereich 1
 - 8. Höhenreferenzpunkt, z.B. 540, 75 m ü. NN
 - 9. Wasserversorgung Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden.
 - 10. Häusliche Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.
 - 11. Industrieabwasser: Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungsabstimmungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzliche Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Ammerseewerke gK) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, ist diese bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
 - 12. Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrs- und privaten Grundstücksflächen soll derartige Regenrückhalteanlagen verzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden und anschließend in den Seitenbach eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen soll durch Absetz- und Regenrückhalteanlagen vorbehandelt werden, mit einem Durchgangswert D < 0,76 dem Regenwasserkanal zugeführt werden und anschließend ebenfalls in den Seitenbach eingeleitet werden. Bei einer Grundstücksfläche von 1.000 m² ist ein Retentionsvolumen von 6 m³ vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal 5 l/s in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gK zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 2.000 m² ist ein Retentionsvolumen von 12 m³ vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal 10 l/s in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gK zulässig. Diese Werte entsprechen der Empfehlung der Ammerseewerke gK. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 06.04.2016 gefasst und am 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.01.2017 hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 13.01.2017 hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis 27.03.2017 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 25.10.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 25.10.2017 hat in der Zeit vom 08.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die entsprechende Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.10.2017 hat in der Zeit vom 08.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2018 wurde vom Gemeinderat am 21.02.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

....., den

(Siegel) (M. Höck, 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).

....., den

(Siegel) (M. Höck, Erster Bürgermeister)