

RAISTING ZUGSPITZ- /WIELENBACHER STR.



EINF. BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. 2
- zul. GR_{max} 160 m²** höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude, ohne Garagen und Nebengebäude, z.B. 160 m²
- II** Haustyp Erdgeschoss + Obergeschoss, als Vollgeschoss zulässig, Kniestock über Obergeschoss unzulässig, nur Doppelpfette bis max. 40 cm Höhe gestattet.
- I+D** Haustyp Erdgeschoss + Dachgeschoss, D als Vollgeschoss zulässig, Kniestockhöhe mindestens 1,0 m, maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- o** offene Bauweise
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche (nur landwirtschaftliche Nutzung)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- ①** Bezeichnung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, z.B. ①
- ←** Hauptfirstrichtung
- SD** Satteldach

- DN 22-27°** Dachneigung, z.B. 22 - 27°
- △** Sichtdreieck
- 15** Maßzahl in Metern, z.B. 15
- Grenze des Geltungsbereiches
- ...** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15** geplante Trafostation

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- - -** aufzuhebende Flurstücksgrenze
- - -** Parzellierungsvorschlag
- 939/7** Flurstücknummer, z.B. 939/7
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper

WA / 2 Wo	zul. GR _{max}	II	o	I+D	o
WA / 2 Wo	zul. GR _{max} 160 m ²	II	o	I+D	o
△	SD DN 22-27°	△	SD DN 22-27°	△	SD DN 22-27°

C) Festsetzung durch Text

- Art der Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Allg. Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. (9) BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 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 (2 Wo) zulässig.
Die zulässige Grundfläche für ein freistehendes Einzelhaus (ohne Garage und Nebengebäude) wird im Nutzungsbereich ① auf max. 160 m², im Nutzungsbereich ② auf max. 120 m² sowie im Nutzungsbereich ③ auf max. 170 m² als Höchstwert beschränkt.
Erdgeschossige Gebäudeteile, wie Veranden, Wintergärten etc. (Holz- oder Metallkonstruktionen) bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.
- 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 für ein freistehendes Einzelhaus beträgt im Nutzungsbereich ① und ③ 750 m² sowie im Nutzungsbereich ② 550 m².
- Dachform (Hauptgebäude)**
Die Hauptgebäude sind mit einem 22 bis 27° bzw. 32 - 43° geneigten Satteldach auszuführen, Dachdeckung mit Dachziegeln o.ä. in naturrottem Farbton. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt, Kastengesimse sind unzulässig.
- 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 22 - 27°, zu errichten. Gemeinsame Grenzgaragen sind in Dachneigung aufeinander abzustimmen.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zur durch Planeintrag festgesetzten privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Der Stauraum vor den Garagen- bzw. Grundstückzufahrten darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden.
Sind Garagen und Nebengebäude im Wohnhaus integriert, ist der nach der BayBO mögliche Ausbau von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss zur Hälfte dieser möglichen Wohnfläche der zulässigen Grundfläche nach C Nr. 2 zuzurechnen.
- 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 und Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmaten und Ornamentsteinen.
- Einfriedung**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,00 m hohe Holzzäune zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen. Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.
Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.
- Gartenflächen**
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

- Ortsrandeingrünung**
Das Baugebiet ist zum Ortsrand hin mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.
- Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnhälfte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.
- Lagern, Abstellen etc.**
Stellplätze für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- Stützmauern**
Stützmauern sind auf den Privatgrundstücken unzulässig.
- Abstandsflächen**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes finden die gesetzlichen Vorschriften der BayBO über die Einhaltung der Abstandsflächen Anwendung.
- Höhenlage der Gebäude**
Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss darf an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes nicht mehr als 50 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

- 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.
- Hinweise**
1. **Schneelast**
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,03 kN/m² waagrecht 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 auffallenden häuslichen Abwässer werden über die Abwasserbeseitigung (Zweckverband Ammersee West) entsorgt.
4. **Straßengestaltung**
Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50 m bis 1,50 m befahrbarer Grünstreifen (Schotterrasen oder Gittersteine) beidseitig der 4 m - 5 m breiten Fahrbahn.
5. **Pflanzabstände**
Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
6. **Abwehrender Brandschutz**
a) In Abständen bis zu 80 m müssen Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/min bei reiner Wohnbebauung 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 auszuliegen.
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. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmen-gesetzes (MaßNG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBau-ErIG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer *Planung am Ort* durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 10.11.97 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.11.97 bis 11.11.97 in öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß vom 29.10.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Genehmigungsverfahren:
Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.03.1999 gem. § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz genehmigt.
Weilheim, **02. Dez. 1999**
Landratsamt Weilheim-Schongau I.A.

Sitz
Oberregierungsrat
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 23.03.99 durch *Anschau* an den *Gemeinderat* gem. § 12 BauGB be-
kanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich, auf § 44
Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB (vgl. § 44 Abs. 5
BauGB) sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB
wird hingewiesen.
Raisting,
Bürgermeister
Erich Schmid
1. Bürgermeister

PLANUNGSSTAND	⊗ ENTWURF
	⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
	⊗ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
	⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
	⊗ ENDFASSUNG
GEÄNDERT / ERGANZT:	AL 23.10.1997 09.02.1999 Nadler/Boller

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale

„ZUGSPITZ- /WIELENBACHER STR.“

GEMEINSCHAFT RAISTING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

EINF. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM I. OB., 23.6.1997

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

[Handwritten Signature]