

# Bebauungsplan

Endfassung

## Am Hochgarten

---

Gemeinde Raisting

Lks. Weilheim/Schongau

Planverfasser:

norbert  
**schneck**  
**architekt**

rothstrasse 9 82399 Raisting  
tel. 08807 - 5297 fax 4454

Raisting, den 29.09.2005

## A ) Zeichenerklärung der Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
II	Haustyp: maximal zwei Vollgeschosse; Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß ist unzulässig. Ein Abstand von max. 40 cm von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Traufwand ist zulässig. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß werden; Oder Haustyp I zulässig.
I	Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoss; Dachgeschoß mit Kniestock mindestens 1,30 m, maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß als Vollgeschoss möglich.



Baugrenze ( §23 BauNVO)



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Offene Bauweise



Einfahrt



Maß in Meter



Ortsbegleitgrünstreifen (mit heimischen Hölzern)



Grenze des Geltungsbereiches



Sichtdreieck

SD

Satteldach

2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

GR max.

Höchstzulässige Grundfläche für Wohngebäude ohne Garagen und Nebengebäude



Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

G min.

Mindestgrundstücksgröße

DN 25-30°

Dachneigung, zB. 25 - 30 °



Verkehrsflächenbegrenzungslinie

## B ) Zeichenerklärung für Hinweise



Bestehende Flurstücksgrenzen



Aufzuhebende Flurstücksgrenze

2856/1

Bestehende Flurnummer



Bestehendes Wohn- und Nebengebäude

## C) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung, Abstandsflächen

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschoße und die höchstzulässige Grundfläche je Hauptgebäude. Unabhängig von den dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 3. Grundform, Mindestgrundstücksgrößen, höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten und höchstzulässige Grundfläche.

Als Grundform für Wohngebäude sind rechteckige Formen zu verwenden. Die Traufseite muß mind. um  $1/5$  länger sein als die Giebelseite. Bei Doppelhäusern ist die Gesamtlänge beider Haushälften maßgebend.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit  $550 \text{ m}^2$ , bei einer höchstzulässigen Grundfläche von  $160 \text{ m}^2$  für das Hauptgebäude.

Für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten  $700 \text{ m}^2$  bei einer höchstzulässigen Grundfläche von  $180 \text{ m}^2$  für das Hauptgebäude. Für eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit beträgt die Mindestgrundstücksgröße  $350 \text{ m}^2$  bei einer höchstzulässigen Grundfläche von  $95 \text{ m}^2$  für das Hauptgebäude.

### 4. Dachformen und Kniestöcke

Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt.

Die zulässigen Dachneigungen betragen  $24 - 30$  Grad.

Ein Kniestock ist nur bei dem Haustyp I zulässig. Die minimale Kniestockhöhe beträgt  $130 \text{ cm}$  die maximale  $160 \text{ cm}$ , gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß ist unzulässig. Ein Abstand von max.  $40 \text{ cm}$  gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Traufwand ist zulässig.

Widerkehren, sind ab einer Außenbreite von  $3,00 \text{ m}$  und einem Vorsprung von min.  $1,50 \text{ m}$  vor die betreffende Außenwand zulässig. Ansatzpunkt der Widerkehren mind.  $2,00 \text{ m}$  von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt. Sie sind auf max.  $40 \%$  der Traufseitenlänge des Hauptgebäudes beschränkt. Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Widerkehren muß mind.  $50 \text{ cm}$  unter dem Hauptfirst liegen. Es ist nur eine Widerkehre je Gebäude zulässig. Die Dacheindeckung muß mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln in naturroter Farbe erfolgen. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind in der Größe auf max.  $1,20 \text{ m}^2$  Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen.

Die Dachüberstände müssen an den Giebelseiten mit  $100 \text{ cm}$  und an den Traufseiten  $80 \text{ cm}$  (waagrecht gemessen) ausgeführt werden.

Doppelhausverbindungen sind mit gleicher Dachneigung an der Grundstücksgrenze höhengleich zusammen zu bauen.



5. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind parallel zur Dachfläche anzuordnen.

6. Nebengebäude und Garagen

Garagen und Nebengebäude sind , sofern sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind , mit einem Satteldach , entsprechend dem Hauptdach zu errichten. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante fertiger EG-Fußboden darf Max. 45 cm über dem Mittel des an das Grundstück angrenzenden Straßenniveau liegen.

Höhenunterschiede zum natürlichen Gelände bzw. zum Nachbargelände sind durch Böschungen auszugleichen.

8. Fassadengestaltung

Als sichtbares Baumaterial an den Außenfassaden sowie im Außenbereich sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dies in einheitlicher Form auszuführen.

9. Garten und Freiflächen

Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum H= mind. 2,50 m und je 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standorttypischer, heimischer Strauch zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht ist bei allen Gehölzpflanzungen einzuhalten.

10. Einzäunung

Die Zaunhöhe wird auf max. 100 cm beschränkt. Zum öffentlichen Raum dürfen nur Holzzäune errichtet werden. Zwischen den Nachbargrundstücken ist auch Maschendraht zulässig. Als Sichtschutz können die Zäune mit heimischen Sträuchern oder Beerensträuchern hinterpflanzt werden. Unzulässig sind Sichttrennungen aus Nadelgehölzen, Stroh- oder Schilfmatten, sowie Kunststoffplatten etc. Die Einhaltung der Sichtdreiecke muß gewährleistet sein und ist von sichtbehinderter Bepflanzung über 80 cm freizuhalten.

11. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist laut Planeintrag am süd-westlichen Ortsrand mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen.

12. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten , Stellplätze und Zuwegungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Der Oberflächenbelag ist wasserdurchlässig ( z.B. Kies, Pflaster, Rasenfugensteine etc. ) auszubilden.

13. Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Garagen und Stellplätze je Wohneinheit ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting §2 Abs. 1, die Ausstattung der Stellplätze ist nach §3 der Satzung herzustellen.

14. Leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Telecom nach dem TWG bleiben unberührt.


15. Lagern, Abstellen

Lager für Schrott, Abfälle, sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

Die Aufstellung und Anordnung von einzelnen Stellplätzen für Wohnwagen, Booten sowie für überirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich mit einer Sichtschutz Bepflanzung zulässig.

16. Stützmauern, Geländeänderungen

Stützmauern und großflächige Geländeänderungen sind auf Privatgrundstücken unzulässig.

WA	I / II	 ○
SD	DN 24 - 30 °	
GRmax 160 m <sup>2</sup> bei Gmin. 550 m <sup>2</sup> 1 WE oder GRmax 180 m <sup>2</sup> bei Gmin. 700 m <sup>2</sup> 2 WE oder GRmax DHH 95 m <sup>2</sup> bei Gmin 350 m <sup>2</sup> 1WE		



VERFAHRENSVERMERKE  
zum Bebauungsplan "AM HOCHGARTEN"  
der Gemeinde Raisting Lkr. Weilheim/Schongau

Die Gemeinde Raisting erläßt auf Grund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer

*Amtsblatt Nr. 5 / 1993*

Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Raisting, den *05.08.94*

*Wagner*  
Bürgermeister



- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom *22.08.94* gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Raisting, den *04.10.94*

*Wagner*  
Bürgermeister



- c) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom *07.07.04* die Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

Raisting, den *21.08.2004* Bürgermeister *Wagner*

*Der Beschluss wurde v. 19.07.04 bis 20.08.04 öffentlich bekanntgegeben.*



- d) Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Absatz 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer *öffentlichen Auslegung v. 16.08. bis einm. 21.08.2005*. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung *und v. 21.07. bis 22.08.2005 Wagner*



- e) Das Überprüfungsverfahren durch die Fachbehörden wurde durchgeführt *vom 21.07.05*

Raisting, den *25.08.2005* Bürgermeister *Wagner* *bis 22.08.05*



- f) Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß des Gemeinderates vom *07.12.2005* den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Raisting, den *09.12.2005* Bürgermeister *Wagner*



- g) Das Landratsamt Weilheim / Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 BBauG genehmigt.

Weilheim i.OBB, den ..... i. A. ....

h.) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 19.12.2005  
bis 12.01.06 in der Gemeindeverwaltung gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich  
ausgelegt. Die Genehmigung und die Auflagen sind  
am .....ortsüblich durch ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.

Raisting, den 12.12.05 Bürgermeister [Signature]



Hinweis:  
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zu-  
standekommen dieses Bebauungsplanes wurde, mit Ausnahme der Vorschriften über die  
Genehmigung oder die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung  
der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht.