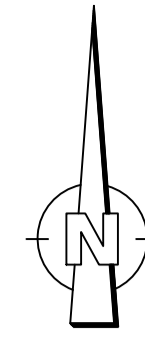


AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS-UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ZELLERREIT“

GEMEINDE RAMERBERG - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



E) Verfahrensvermerke

Diese Satzung wurde vom Gemeinderat Ramerberg am beschlossen und am im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Sie ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Ramerberg, den

.....
Bürgermeister, Georg Gäch

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zellerreit.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- ■ ■ ■ Grenze des Klarstellungsbereiches
- ■ ■ ■ ■ Grenze des Einziehungsbereiches
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Ausgleichsfläche
- Bestehender Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 198 Bestehende Flurnummer (z.B. 198)
- Zufahrt

C) Festsetzung durch Text

1. **Ortsrandeingrünung**
Der Ortsrand im Osten ist mit einem sieben Meter breiten Grünstreifen einzugrünen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen (siehe Pflege der Ausgleichsfläche unten) und der jetzige Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.
2. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich**
Die erforderliche Ausgleichsfläche im Umfang von 453 m² (Bilanzierung siehe Begründung) wird direkt südlich des Einziehungsbereiches erbracht.

Entwicklungsziel:
Extensive Wiese mit Streuobstbäumen (457 m²)

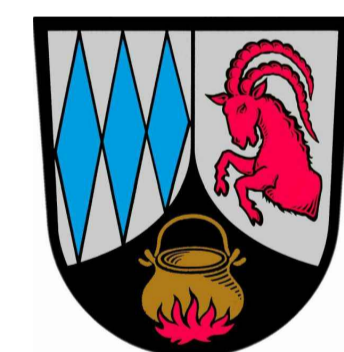
Anlage:
Fläche grubben und mit autochthoner Saatgutmischung für extensive Wiese ansäen. Pflanzung von drei Hochstamm-Obstbäumen der Arten Apfel, Birne, Zwetschge, Süßkirsche, Sauerkirsche oder Walnuss in regionaltypischen Sorten (Qualität: H. 3xv. m.B. StU 12-14 cm). Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Der jetzige Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Pflege:
Mahd zweimal jährlich nach 15 Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Gülle oder Pflanzenschutzmitteln.

D) Textliche Hinweise

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach der Umgebungsbebauung (Einfügungsgebot). Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Gebäude sind in einem ortsbundenen ländlichen Baustil zu errichten.
2. **Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TRENNOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117). Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist für alle Teilbereiche eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 des Bayerisches Wassergesetzes (BayWG) zu beantragen.
3. **Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z.B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.
Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z.B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder die Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) berücksichtigen.
4. **Verkehrstechnische Erschließung**
Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt durch die bestehende Zufahrt über den Bürgermeisterin-Reithmeier-Weg. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten bzw. Baustellenzufahrten über den Bürgermeisterin-Reithmeier-Weg angelegt werden.
5. **Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
6. **Landwirtschaftliche Emissionen**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden.
7. **Verkehrsemissionen**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Gemeinde Ramerberg
Landkreis Rosenheim



Aufstellung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Zellerreit“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

– ENTWURF –

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 28.03.2019
geändert: 09.07.2019
geändert: 19.11.2019

Planung:



Datum, Unterschrift
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de