

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "RAMERBERG-WEST"

GEMEINDE RAMERBERG

PLANUNG:

Architekturbüro  
Ludwig Labonte  
Dipl.Ing. Architekt  
Hochplattenstr. 20  
8200 Rosenheim  
Tel. 08031/69091

Stand: 18.11.1991 / 29.04.1992 / 22.07.1992 / 20.11.1992

## 1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ramerberg ist vor allem im Ort Ramerberg einer großen Nachfrage nach Baugrundstücken aus der Bevölkerung ausgesetzt. Um für die einheimische Bevölkerung kostengünstige Grundstücke zu ermöglichen, will die Gemeinde hier, im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern, den Grund zum größten Teil selbst erwerben, erschließen und dann den Bewerbern wieder verkaufen. 2

Auf Grund des dringenden Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung (Bewerberliste ist vorhanden), ist die Gemeinde Ramerberg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt; somit wird das Verfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz angewendet. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde befindet sich zur Zeit in Aufstellung; die Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgelaufen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Bebauungsplangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

## 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am nord-westlichen Rande des Ortes Ramerberg und wird im Süden von Wohnbebauung und im Osten von einer Gastwirtschaft begrenzt. Das Baugebiet ist eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden.

Der Untergrund ist tragfähig; die Sickerfähigkeit wird z.Zt. durch eine Firma geprüft.

## 4. Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über die ausgebaute Jörg-Huber-Straße erschlossen, die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit entsprechendem Wendekreis. Die Fahrbahn wird aus ortsplanerischen und gestalterischen Gründen auf 4,80 m befestigter Breite reduziert, der übrige Straßenraum (gesamt 6,80 m) soll mit Schotterrasen ausgeführt werden.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Schmutzabwässer werden durch einen neu zu erstellen- den Anschlußkanal der vollbiologischen Kläranlage in Anger zugeführt. Die unverschmutzten Oberflächenabwässer (Dach-, Hof- und Straßenflä- chen) werden, soweit der Boden sickertfähig ist (siehe Punkt 3), un- mittelbar dem Untergrund zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Schaffung neuer Brunnen im Gemeindegebiet gesichert.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das private Elektrizitätswerk der Gebrüder Fischer in Bruck 1, Edling.

## 6. Art und Maß der Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Am Ortsrand sind nur Einfamilienhäuser mit I + D (1,60 m) zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind pro Bauparzelle einzeln festgelegt.

Von seiten des Planers wurde auf die Lärmemission der Gaststätte im Osten hingewiesen. Durch ein Planungskonzept (siehe Anlage) wurde ver- sucht, mit baulichen Anlagen den ausgehenden Lärm in Richtung Wohnbe- bauung zu mindern -dies liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches.

Aufgrund der Stellungnahme des Immissionsschutzes wurde zwischenzeit- lich zwischen der Gemeinde Ramerberg und dem Gastwirt Alois Bichler ein Vertrag zur Errichtung eines Lärmschutzzaunes bzw. einer Lärm- schutzbebauung entlang der Parkplätze auf Flur-Nr. 14 und 17, Gemar- kung Ramerberg, geschlossen. Durch diese aktive Lärmschutzmaßnahme entspricht der Bebauungsplan den Planungsgrundsätzen des § 50 BimSchG.

Zudem wurde im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, daß in den der Wirtschaft angrenzenden Gebäuden die Schlafräume auf der lärmab- gewandten Seite anzuordnen sind (Ziffer 2.493).

7. Flächenbilanz

Planungsgebiet	ca. 12.450 m <sup>2</sup>	= 100%
davon entfallen auf:		
Verkehrsflächen	ca. 2.250 m <sup>2</sup>	= 18%
Nettobauland	ca. 10.200 m <sup>2</sup>	= 82%

8. Grünordnung

Die Gestaltung des Straßenraumes wird mit Pflanzgeboten auf den Garagenvorplätzen unterstützt.

Gruppenweise Baumpflanzungen im Wechsel mit Decksträuchern sollen im Norden und Westen den lockeren Ortsrandabschluß im Übergang zur freien Landschaft ergänzen.

Ramerberg, 20. 11. 92 .....



.....  
1. Bürgermeister

Rosenheim, 20. 11. 92 .....

.....  
Architekt

Rosenheim, 28. 11. 1993  
Landratsamt  
I. A.

Stadler, RAmtm