
Gemeinde Ramerberg, Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sendling-Mitte"
4. Änderung und Erweiterung (Nachverdichtung) - Festsetzungen und Hinweise

01.03.2013

16.04.2013

14.05.2013

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise werden nach dem Verfahren auf dem Planteil eingefügt.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.000 Festsetzungen rechtskräftiger BP

Soweit keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sendling Mitte" v. 19.08.2003. Die ursprüngliche Nummerierung wird zur besseren Orientierung beibehalten.

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der Gesamte Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2.120 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sich in das Ortsbild einfügen und mit mind. 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderen Pflanzaufgaben errichtet werden. Eingeschossige, untergeordnete Nebengebäude, wie z.B. Gerätehütten sind zulässig.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100 % überschritten werden.

2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugelassen werden.

2.240 Eine max. Geschosshöhe wird nicht festgesetzt.

- 2.250 Die Zahl der Vollgeschosse ist für alle Hauptgebäude im Baufenster mit II Vollgeschossen festgesetzt.
- 2.260 Eine maximale Anzahl an Wohneinheiten wird nicht festgesetzt.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.320 Die maximale überbaubare Grundfläche (Haupt- und Nebengebäude, z.B. Garage) ist für alle Grundstücke im Baufenster festgesetzt.
- 2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück. Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoss wird mit max. 0,35 m über der Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Schnittpunkt mit der jeweiligen Gebäudemitte. Ein Geländeaufmaß ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z. B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Wenn Vorbauten (Balkone, Erker usw.) größer als 1/3 der Gebäudeaußenmaße geplant werden, sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.
- 2.350 Ein Verhältnis von Länge zu Breite für die einzelnen Baukörper wird nicht festgesetzt.
- 2.360 Eine maximale Giebelhöhe wird nicht festgesetzt. Diese bemisst sich nach seitlicher Wandhöhe und Dachneigung.
- 2.370 Die Gebäudehöhen werden definiert über die seitliche Wandhöhe, die für alle Hauptgebäude im Baufenster mit 6,0 festgesetzt ist.
Die seitliche Wandhöhe wird definiert als Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden (s. dazu auch 2.330) und Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut

2.400 Gestaltung

- 2.410 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; die maximale Dachneigung wird mit 20° - 26° festgesetzt. Quergiebel sind zulässig.
- 2.420 Dachgauben sind nur auf einer Dachfläche zulässig. Die gesamte Breite der Dachgauben darf 1/5 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die max. Größe von Einzelgauben beträgt 1,6 m. Die Größe von Quergiebeln darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten; Gauben und Quergiebel sind nur als Satteldach zulässig. Dachgauben dürfen nicht näher als 4,0 m zur Giebelmauer geplant werden.
- 2.430 Abschleppungen sind unzulässig. Über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind Pultdächer möglich. Dacheinschnitte sind unzulässig.
Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,0 m² zulässig.
- 2.440 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner engobierter Farbe zu verwenden.
- 2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.460 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Geländeveränderungen zum natürlichen Gelände sind in einem Ausmaß von jeweils max. 0,5 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
Ausnahme: Im direkten Anschluss an Gebäuden.
- 2.470 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

- 2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach oder Pultdach (s. Paneintrag) zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Garagen müssen der Bayerischen Bauordnung, Art. 6 entsprechen. Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Maximal zulässige traufseitige Höhe der Garagengebäude = 3,0 m.
- 2.520 Der Abstand der Garagenvorderkante muss von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,0 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z. B.
- wassergebundene Decken mit Kalksplitt
 - Schotterrasen
 - Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen
 -
- 2.540 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ramerberg in der jeweils gültigen Fassung und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

2.600 Einfriedungen

- 2.610 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holz-Lattenzäune mit einer Höhe von 0,8 m erlaubt. Türen im Zaunverlauf sind nur aus Holz zulässig.
- 2.620 Es wird empfohlen den durch die landwirtschaftlichen Anwesen des Gebietes geprägten offenen Siedlungs- und Freiraum ohne Zäune soweit wie möglich auch für die Neubaugebiete zu übernehmen, d. h. Einfriedungen sollen so unauffällig wie möglich als einfache Holzzäune gestaltet werden.

2.700 Grünordnung

- 2.710 Bindungen für die Erhaltung
Die als Bestand dargestellten Bäume in den Hausgärten und die Flurgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie nachzupflanzen.
- 2.720 Bindung für Bepflanzung
- 2.721 Bepflanzung (bestehende Bebauung)
Die dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen stellen dringende Empfehlungen zur Verbesserung des Ortsbildes dar.
- 2.722 Bepflanzung neue Baugebiete
Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plan-darstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Gründordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis

zu einer Höhe von 4,5 m freizuhalten durch Pflanzung von Alleebäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Aufasten.

2.723 Eine Mindestbegrünung der Wandflächen mit Klettergehölzen wird nicht festgesetzt.

2.724 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d. h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde, zusammengestellt. Für die durch Plandarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat die empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse:

<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Steileiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn

Baumarten II. Wuchsklasse:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus Padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Obstbäume:

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater Gartenbau)

Straucharten:

<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel	<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i> *	Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	<i>Salix spec.</i>	Heimische Weidenarten
<i>Prunus spinosa</i>	Schledorn	* <i>Viburnum Lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rhamnus cathartica</i> *	Kreuzdorn	<i>Viburnum opulus</i> *	Gemeiner Schneeball

Es sollte darauf geachtet werden, die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspieleinrichtungen zu pflanzen.

Kletterpflanze:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

<i>Hedera helix</i> *	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i> *	Jelänger-Jelieber
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
Kletterrose	

2.725 Negativliste

Alle nach genannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartenigen und/oder den ländlichen Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist. (Verpflichtend für neue Baugebiete, empfehlend für bestehende Bebauung).

Trauer- und Hängeformen

von Laub- und Nadelgehölzen:	Z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:	z. B. Thujen, Scheinzypressen
Gehölze mit farbigem Austrieb:	z. B. Blutahorn
Gehölze mit weißbunter Blattfärbung:	z. B. Eschen-Ahorn
Gehölze mit roter bzw. gelber Blattfärbung:	z. B. Jap. Schlitz-Ahorn/Gold-Ulme
Gehölze mit blauer Blattfärbung:	z. B. Blau-Fichte (Blau-(Tanne)

Geschnittene Hecken

Es wird dringen empfohlen, die das ländliche Ortsbild besonders beeinträchtigenden Thuja-Hecken zu entfernen.

2.726 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgeastete Bäume gepflanzt werden.

2.727 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, dass jedem Baum mindestens 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssten mindestens 1,0 m geeigneter Boden (0,6 m Unterboden 0,4 m Oberboden) zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für in Hausgärten festgesetzte Bäume. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasser- und luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.728 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BaBO). Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

2.730 Entwässerung

Alle befestigten Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Ausnahme: Öffentliche Straßen. Es gelten die Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) oder Oberflächengewässer (TREN OG). Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen flächig über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Nur wenn eine flächenhafte Versickerung möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Vorreinigung (z. B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Absetzbecken oder Bodenfilter) über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte, versickert werden. Auch bei einer Einleitung in Oberflächengewässer (Gräben) sind entsprechend Maßnahmen zur Vorreinigung erforderlich.

2.740 Gewässer

Offene Gewässer (Gräben und Bäche) sind offen zu erhalten. Verrohrte Gräben sind nach Möglichkeit wieder zu öffnen. Entlang von Gräben und Bächen ist ein beidseitiger

Gewässerschutzstreifen von mindestens 2,5 m Breite vorzusehen. Er ist von Düngung und Nutzung freizuhalten und soll sich zur Hochstaudenflur entwickeln. Dies gilt auch für den Siedlungsraum (s. Plandarstellung).-

2.750 Eingriffsregelung

Die Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung von Ausgleichsflächen erfolgt getrennt nach den jeweiligen Grundstücken und ist der Begründung zu entnehmen.

Die Lage der Ausgleichsflächen ist dem Planteil zu entnehmen. Die Eingriffsflächen und Ausgleichsflächen sind im Plan Eingriff / Ausgleich im Anhang der Begründung dargestellt.

Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Anlage von artenreichen Blumenwiesen am Bach mit einzelnen Gehölzen sowie eine Strukturanreicherung in der Fläche durch Pflanzung und Extensivierung festgesetzt.

Maßnahmen- und Pflegebeschreibungen sind der Begründung zu entnehmen.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DSchG besteht.
3. Mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) sind zu dulden.
4. 20-kV-Freileitung
Der Bauantrag zum Baugrundstück 13 ist aufgrund der vorhandenen Freileitung mit dem Netzbetreiber, der E.On Bayern abzustimmen.
Ferner ist darauf zu achten, dass die Eingrünung nach Osten, unterhalb der Freileitung nur mit Sträuchern (max. Höhe 3,0 m) erfolgt.