

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 001 - Planzentrale -

VERBINDLICHER BAULEITPLAN ZELLERREIT - UNTERFELD

FL.-NR. 234, 236, 237, 238, 239 UND TEILFLÄCHEN FL.-NR. 227, 228, 231, 234/5, 234/6 GEMARKUNG RAMERBERG
FLURKARTE SO-VI-18 + SO-VI-19 - LANDKREIS WASSERBURG

Die Gemeinde Ramerberg erläßt gem. §§ 2, 9 und 10 Bundesbaugesetz vom 23.6.60 (BGBl. I S.341), Art.23 Gemeindeordnung vom 25.1.52 (BayRS I S.461), Art.107 Bayerische Bauordnung vom 1.8.62 (GVBl. S.179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 16.6.62 (BGBl. I S.429), der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.61 (GVBl. S.161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.65 (BGBl. III 213-1-3) mit Genehmigung der Regierung von Oberbayern vom diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung:**
Die Wohnbaufäche wird als **reines Wohngebiet** gem. §3 Baunutzungsverordnung festgesetzt, die gewerbliche Baufäche als **Industriegebiet** gem. §9 Baunutzungsverordnung.
— Abgrenzung zwischen reinem Wohngebiet und Industriegebiet.
WR = Reines Wohngebiet GI = Industriegebiet
 - Maß der baulichen Nutzung:**
 - Im Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist **zwingend** festgesetzt.
⊙ ⊙ Zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.
 - Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,29 bei 1 Vollgeschos, 0,23 bei 2 Vollgesch. Geschößflächenzahl (GFZ) max. 0,29 bei 1 Vollgeschos, 0,46 bei 2 Vollgesch.
 - Im Industriegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für das Personal zugelassen werden. Die Wohngebäude werden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
I. Alle Höchstgrenze festgesetzte Zahl der Vollgeschosse.
 - Im Industriegebiet Bauanzahl max. 3,0 (EMZ)
 - Bauweise:** Die Bauweise wird als **offene Bauweise** gem. §22 Abs.2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baulinien** und **Baugrenzen** festgesetzt.

- Baulinie — Baugrenze
- G = Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen
DG = Überbaubare Grundstücksfläche für Doppelgaragen
- Garagen dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe einbezogen werden.
 - Doppelgaragen (DG) **müssen** auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden.
 - Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden. Diese Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff.2c) und e) der Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.
 - Jede Teilgrundstücksfläche ist **einzeln** für sich zu bebauen. Eine Zusammenlegung verschiedener Teilgrundstücke ist **unzulässig**.
 - Festsetzung der Abstandsflächen abweichend von Art.6 Abs.3 Nr.2 BayBO: ⊕

- Straßenverkehrsfläche — Straßenbegrenzungslinie — Pflichtbepflanzung
- ⊠ Sichtdreieck. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,2m freizuhalten.
- Äußere Gestaltung:**
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: Ziegelware eggobiert
Dachneigung: bei ⊙ = 22° - 25°
 bei ⊕ = 18° - 21°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: max. 30cm über OK, Straße
2 Vollgeschosse als Erdgeschos und Obergeschos. Dachausbau unzulässig.
Garagen: Flachdach zulässig.
Die Mindestgröße eines Wohnbaubäudes beträgt 8,0m x 9,0m.
← Vorgeschrriebene Firstrichtung der zu planenden Gebäude.
 - Einfrischung:** Auf der Straßenseite Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke, h = 1,20m, zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun h=1,20m.

II. HINWEISE

- Grundstücksgrenzung mit Grenzstein
- Vorgeschlagene Aufhebung der alten Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
- 239 Flurstücksnummer ⊕ Vorläufige Teilgrundstücks-Nr.
- ▨ Altbebauung (Hauptgebäude)
- ▨ Altbebauung (Nebengebäude)
- 473 Höhenrichtlinie mit Höhenangabe
- Steile Böschung
- ▨ Vorhandener Wald
- ▨ Gewässer
- Elt.-Freileitung mit Anbauverbotszone
- ⊕ Trafostation

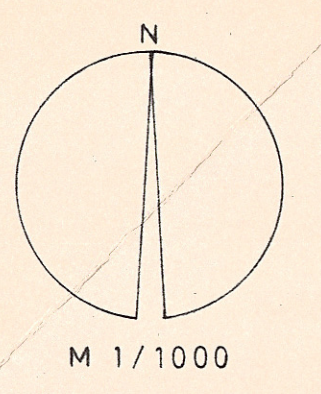
Ramerberg, den 6. Mai 1966
H. Schmitt
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurde ortsüblich am 14.4.67 durch bekanntgegeben.

Der Bebauungsplan hat hierauf samt Begründung nach Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern vom 14.11.1967 bis 3.1.1967 in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Ramerberg aufgelegt.

Damit wurde der Bebauungsplan gem. §12 BauG. rechtsverbindlich.

Ramerberg, den 5. Mai 1967
H. Schmitt
1. Bürgermeister



MÜNCHEN, DEN 1. APRIL 1966
DER ENTWURFSVERFASSER:
Herrmann
GÜNTHER-JOACHIM
HERMANN
DIPL. ING. - ARCHITEKT VFA.
8 MÜNCHEN 8-T. 455662/485008
RICHARD-STRAUSS-STRASSE 31
VEREINIGUNG
ARCHITECTEN
DEUTSCHLANDS EW.

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung
genehmigt mit RE vom 7. April 1967
Nr. 12 of 1786 - 1550 mm 4
Regierung von Oberbayern
Becker
Bauamtsdirektor