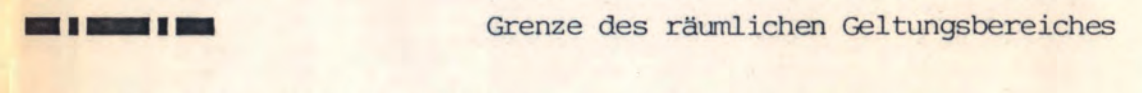


Die Gemeinde Ramerberg erläßt auf Grund  
 - der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)  
 - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)  
 - des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WobauBerlG)

in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als  
**Satzung**

**1.000 Festsetzung durch Planzeichen**



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- max. zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO in m<sup>2</sup> je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
- 2 Vollgeschosse zulässig mit Kniestock von max. 0,40 m
- 1 Vollgeschosß mit Dachgeschosß (Vollgeschosß) mit Kniestock von max. 1,60 m
- Firstrichtung
- Einzelhäuser
- Doppelhäuser

**Garagen und Stellplätze**

- Stellplätze
- Garagen
- Einfahrt

**Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit begleitendem befahrbaren Grünstreifen, z.B. Schotterrasen mit Maßangabe
- Wendehammer mit öffentlicher Grünfläche
- private offene Verkehrsflächen, wie Garagenvorplätze, Einfahrten usw. Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material

**Grünordnung**

- öffentliche Grünfläche
- Pflanzbot (Arten s. 2.510)
- Vorschlag für frei wählbare Einzelbäume
- Ortsrandbereich, in dem heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen sind

**2.000 Festsetzung durch Text**

- 2.100 Art der baulichen Nutzung
- 2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird wie folgt festgesetzt:  
 WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 2.120 Untergeordnete Nebenanlagen sind, bis auf kleine Gartenhäuschen für Gartengeräte und Kleinholz mit einer maximal überbaubaren Fläche von 6,0 m<sup>2</sup>, unzulässig.
- 2.200 Maß der baulichen Nutzung
- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der max. überbaubaren Grundfläche, der max. zulässigen Vollgeschosse, der max. Kniestockhöhe
- 2.220 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.
- 2.300 Bauweise und Haustypen
- 2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.330 Wegen der Nähe zur Gastwirtschaft sollten bei den beiden östlichen Parzellen im allgemeinen Wohngebiet -südlich und nördlich der Straße- die Schlaf- und Ruheräume auf der lüftungsgewandten Seite untergebracht werden; an der Ostseite sollten die Fenster als Schallschutzfenster ausgebildet werden.
- 2.400 Gestaltung
- 2.410 Sämtliche Hauptgebäude sind nur mit Satteldach und mittigen First, sowie einer Dachneigung von 22° bis 26° auszubilden.
- 2.420 Abschleppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dachaufsätze und Dachgauben sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,0m<sup>2</sup> zulässig. Standgiebel in einem maßstäblichen Verhältnis zur Gesamtdachfläche können zugelassen werden.
- 2.430 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
- 2.440 Alle Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Verkleidungen und Konstruktionen aus Holz sind zulässig.
- 2.450 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, mit einem Satteldach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude). Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.460 Der Abstand der Garagenvorderkante muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 2.470 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesen Garagen und Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 2.480 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert sein. Im Vorgartenbereich frei aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.
- 2.490 Zur Verkehrsfläche und zum Ortsrand sind Einzäunungen nur ausschließlich als Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Durchgehende sichtbare Betonsockel sind nicht zulässig. Im übrigen können auch Maschendrahtzäune errichtet werden.
- 2.491 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze bzw. Einfriedungsgrenze angeordnet werden.
- 2.492 Zur Löschwasserversorgung werden im Straßenraum ausreichende Unterflurhydranten nach DIN errichtet.
- 2.493 Die Schlafräume der Gebäude auf den östlich der Erschließungsstraße gelegenen Parzellen sowie der Parzelle "Niggl" sind auf der lüftungsgewandten Seite anzuordnen.

**2.500 Grünordnung und Freiflächen**

- 2.510 Auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen (einschließlich der Pflanzgötte). Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, z.B.:
  - Acer platanoides - Spitzahorn
  - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
  - Ficus cordata - Winterlinde
  - Quercus robur - Eiche
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Fagus sylvatica - Buche
  - Fraxinus excelsior - Esche
- 2.520 Obst- und Nußbäume sind im Grundstück frei wählbar.
- 2.530 An der Grundstücksgrenze (straßenseitig), sowie am Ortsrand darf keine geschlossene Hecke gepflanzt werden.
- 2.530 Bei privaten Verkehrsflächen, wie Garagenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten usw. sind folgende Beläge möglich:
  - Natursteinpflaster
  - Rasterpflaster
  - wassergebundene Decken mit Kalksplit
  - Schotterrasen

**3.000 Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude

**4.000 Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt -Stand August 1991. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne M = 1:1000 gefertigt -Stand August 1991. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

**5.000 Verfahrensvermerke**

- 5.100 Aufstellungsbeschluss am 26.09.1991
- 5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.12.1991 bis 31.01.1992
- 5.300 Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 1. Juni 1992 - 1. Juli 1992
- 5.400 Satzungsbeschluss am 15. Dez. 1992
- 5.500 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. IV/R-1-410-1/3 C 66-1/4 vom 15. April 1993 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden (Genehmigung).
- 5.600 Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 23. April 1993

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

15. Sep. 1993  
 Datum 1. Bürgermeister  
 Rosenheim, 28. Okt. 1993  
 Landratsamt  
 Stadler, R. m m

2. Ausfertigung  
**GEMEINDE RAMERBERG**  
 LANDKREIS ROSENHEIM  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
**"RAMERBERG WEST" M 1:1000**

EXEMPLAR DER  
 ERLEBNIS VON OBERBAYERN  
 Seite 1 - Planzentrale -

FERTIGUNGSDATEN:  
 VORENTWURF: 12.12.91  
 ENTWURF: 29.04.92  
 GEÄNDERT: 22.07.92 / 20.11.1992

PLANUNG:  
 ARCHITEKTURBÜRO  
 LUDWIG LABONTE  
 DIPL.-ING. ARCHITEKT  
 HOCHPLATTENSTRASSE 20  
 8200 ROSENHEIM  
 TEL. 08031/69091