



**GEMEINDE RAMERBERG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SENDLING MITTE" - 4. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG)**

Die Gemeinde Ramerberg erlässt diese 4. Bebauungsplanerweiterung aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 5, und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1508)) der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G. v. 22.04.1993, BGBl. I S. 466) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BauBO - (BayRS 2132-1-1) i. d. F. der Neubeschreibung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G. v. 27.07.09 (GVBl. S. 385) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 956) als **Satzung**.

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

----- Grenzen der 4. Bebauungsplanänderung (Erweiterung)

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

--- Baugrenze

① Nummer des Grundstückes

WH 6,0 Maximalmaß der seitl. Wandhöhe (z. B. 6,0 m)

20-26° Dachneigung 20-26°

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 2)

120 max. überbaubare Grundfläche z.B. GR 120 m²

← Firstrichtung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung

Ga Garage

Cp Carport

LaH Landwirtschaftliche Halle

**Verkehrsfäche**

öffentliche Verkehrsfläche

Private Erschließung

Zufahrt

**Grünordnung**

Private Grünfläche zu bepflanzen

Ortsrandeigrünung

A Ausgleichsfläche

○ Baum zu pflanzen

Bach/Graben

**PLANZEICHEN FÜR DIE HINWEISE**

Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

20-KV-Freileitung mit Schutzzonenbereich

Maßzahl in Meter (z.B. 4,0 m)

Vorschlag Grundstückssteilung

In Graustufen: Planzeichnung des rechtskräftigen BP

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

**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 § 20 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 Pflanzauflagen 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 (§ 19 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugelassen werden.

2.240 Eine max. Geschoeshöhe 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 der in der Planzeichnung festgesetzten Bauart 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 Geländemaß 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 0,0 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 1,8 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 Abhänger sind unzulässig. Über Hauseneingang, Balkon, Freisitz und Erker sind Pultdächer möglich. Dachschneitritte sind unzulässig.

Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,0 m² zulässig.

2.440 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in rot-, rotbrauner oder dunkelbrauner engoblierter Farbe zu verwenden.

2.450 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Mülltonnen 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. Paragraf) zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind. Garagen müssen der Bayerischen Bauordnung, Art. 6 entsprechen. Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilig 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 eingetieft werden.

2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z. B.

- wassergebundene Decken mit Kalkspit
- 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 Einfriedigungen**

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. Einfriedigungen sollen so unauffällig wie möglich als einfache Holzläuzne gestaltet werden.

**2.700 Grünordnung**

2.710 Bindungen für die Erhaltung  
Die als Bestand dargestellten Bäume in den Hausgärten und die Flugrohrbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall sind sie nachzupflanzen.

2.720 Bindung für Bepflanzung

2.721 Bepflanzung (bestehende Bepflanzung)  
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 Planarstellung festzusetzen. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweifach zu pflanzen. Die entsprechenden den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentumsgrößen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Lichtempfinden 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 Mindestbepflanzung 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 Planarstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat die empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse:	Baumarten II. Wuchsklasse:
Fraxinus excelsior	Alnus glutinosa
Prunus avium	Carpinus betulus
Quercus robur	Stilix
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

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

Sträucher:	Berberitze	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartrieel	Rosa arvensis	Feldrose
Corylus avellana	Haseleuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix spec.	Heimische Weidenarten
Prunus spinosa	Schledorn	Viburnum Lantana	Vollger Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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

- Hedera helix\* Efeu
- Lonicera caprifolium\* Jäger-Weibler
- Clematis vitalba Waldrebe
- Kletterrose

2.725 Negativliste  
Alle nach genannten Gehölze und Wuchformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländlichen Ortsrand störend negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist. (Verpflichtend für neue Baugebiete, empfehlend für bestehende Bepflanzung).

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

Geschnittene Hecken  
Es wird dringend 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 aufgestaute 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 müssen mindestens 1,0 m geeigneter Boden (0,5 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 anzugeben (Art. 70 Abs. 4 BauBO). Etwas 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 (NWNfV) und die technischen Regeln zum schädlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) oder Oberflächengewässer (TRENÖ). Gesammeltes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist in Versickerungsanlagen fähig über eine geeignete, bewachte Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit ins Grundwasser einzuleiten. Nur wenn eine flächenhafte Versickerung möglich ist, kann Niederschlagswasser nach Voreinrichtung (z. B. in einem Abscheibebehälter, Absetzbehälter oder Bodenfänger) über andere Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte, versickert werden. Auch bei einer Einleitung in Oberflächengewässer (Gräben) sind entsprechende Maßnahmen zur Voreinrichtung 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 Hochstaufur entwickeln. Dies gilt auch für den Siedlungsraum (s. Planarstellung).

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 Plan Eingriff / Ausgleich im Anhang der Begründung darzustellen. Als Ausgleichsmaßnahmen wird die Anlage von artreichen Blumwiesen am Bach mit einzelnen Gehölzen sowie eine Strukturreichung in der Fläche durch Pflanzung und Extensivierung festgesetzt. Maßnahmen- und Pflegebeschreibungen sind der Begründung zu entnehmen.

**C HINWEISE DURCH TEXT**

- In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuarbeiten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodenkümler nach Art. 8 DSchG besteht.
- Mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) sind zu dulden.
- 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.

**VERFAHRENSMERKUR**

Aufstellungsbeschluss:  
Die Gemeinde Ramerberg hat in der Gemeinderatsitzung vom 05.03.2013 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am 14.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgerbeteiligung:  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Bebauungsplanänderung hat stattgefunden vom 22.03.2013 bis 06.04.2013.

Auslegung:  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.13 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.13 bis 21.06.13 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.05.13 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Behördenbeteiligung:  
Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden vom 22.03.2013 bis 08.04.2013. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 21.05.13 bis 21.06.13 stattgefunden.

Satzung:  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.13 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung am 26.07.13 aufgestellt.

Bekanntmachung:  
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 26.07.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ramerberg, den 26.07.13  
Gegensicht  
1. Bürgermeister  
Siegel

**GEMEINDE RAMERBERG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SENDLING MITTE" - 4. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG)**

ENTWURF DATUM  
01.03.2013  
16.04.2013  
14.05.2013

M 1 : 1000

planungsbüro steinert landschafts + ortspannung  
greimstr. 26 83236 beersee tel. 08642/6198

125 687