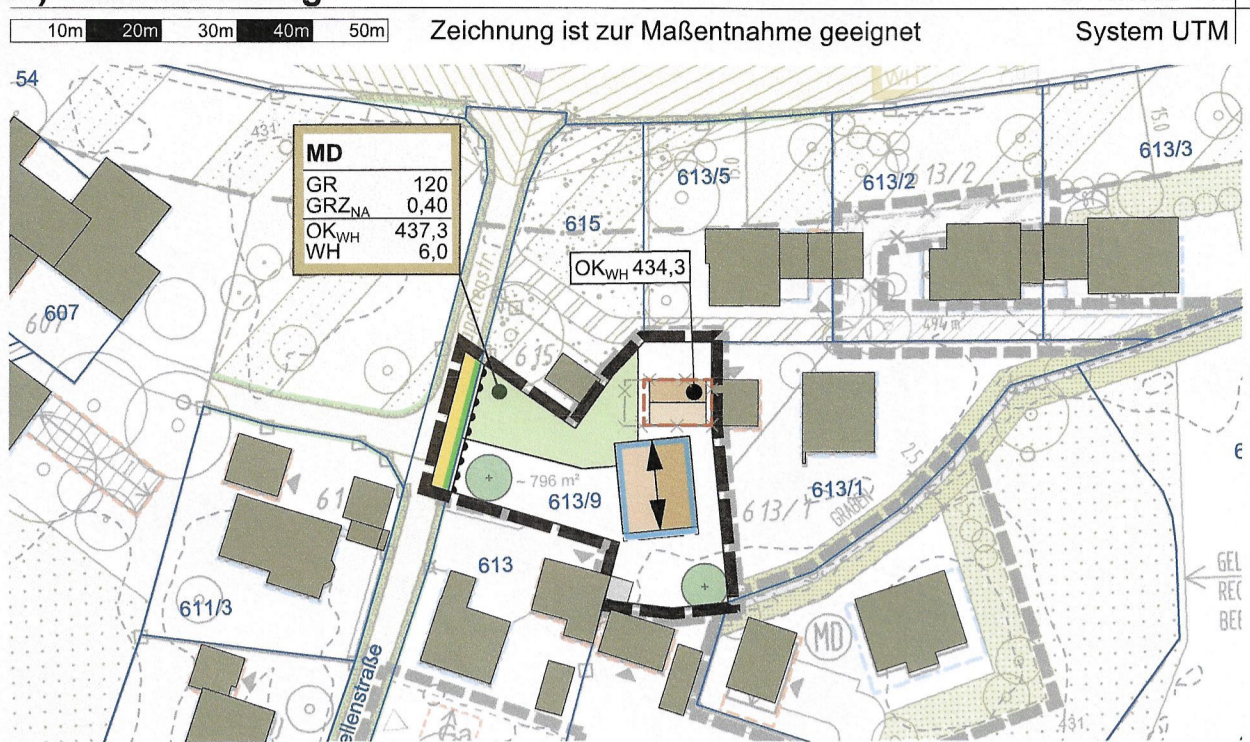


## Präambel

Die Gemeinde Ramerberg erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 7. Änderung des Bebauungsplan "Sendling Mitte" als Satzung vom 08.06.2021.


Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Ur-Bebauungsplan „Sendling Mitte“ mit allen seinen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sendling Mitte“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

## A) Planzeichnung




## B) Festsetzung durch Text und Planzeichen

### § 1 Allgemeines

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### § 2 Art der baulichen Nutzung

 Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO


### § 3 Maß der baulichen Nutzung

- GR 120 Maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> (z.B. 120 m<sup>2</sup>) je Bauraum nach §5
- Die nach § 3 (1) festgesetzte maximale Grundfläche (GR) darf durch Balkone und Terrassen um 10 m<sup>2</sup>, durch Terrassen um weitere 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- GR<sub>NA</sub> 0,34 Die jeweils zulässige GR nach § 3 (1) und (2) darf bis zur, durch Planeinschrieb festgesetzten, maximalen Grundflächenzahl GR<sub>NA</sub> (z.B. 0,34) (inkl. Anlagen nach § 3 (1) und (2)) durch folgende Anlagen überschritten werden:
  - Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
  - Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
  - Nr. 3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.Eine weitere Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

### § 4 Höhenentwicklung

- OK<sub>WH</sub> 437,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (z.B. Oberkante Wandhöhe 437,00 m über NHN im DHHN 2016)
- WH 6,0 Maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 6,0 m)  
Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist das geplante Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer, bei Flachdächern der oberste Punkt des oberen Abschlusses der Attika.


### § 5 Baugrenzen

 Baugrenze


### § 6 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO einzuhalten.




### § 7 Nebenanlagen und Garagen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports
- Garagen und Carports mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 12 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb der Bauräume nach § 5 und Flächen nach § 6 zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika.
- Die Dächer von Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 20-26° zu errichten. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zudem mit einer identischen Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.


### § 8 Dächer

-  Firstrichtung  
Von der dargestellten Firstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.
- Bei Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 20-26° zulässig.
- Quergiebel, Dacheinschnitte, -gauben, -flächenfenster und -aufbauten sind mit Ausnahme von Kaminen und Entlüftungsrohren nicht zulässig.

### § 9 Verkehrsflächen

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## § 10 Grünordnung








-  Zu begrünende Flächen des Baugrundstücks. Innerhalb dieser Flächen sind keine Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten oder weitere versiegelte Flächen sowie Einfriedungen zulässig.  
Je angefangenen 30 m<sup>2</sup> ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Für die Sträucher ist eine Mindestpflanzqualität: Höhe 50-80 cm, verpflanzt vorzusehen. Hochstämmige Bäume und geschlossene Hecken sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Für die Bäume sind Baumarten mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von über 10 m mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.

## § 11 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Die Festsetzungen 2.110, 2.210, 2.220, 2.230, 2.240, 2.320, 2.410, 2.420, 2.430, 2.510, 2.711, 2.721, 2.722 sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans "Sendling Mitte" und aller seiner Änderungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen 7. Bebauungsplanänderungen innerhalb der Geltungsbereiche, vollumfänglich ersetzt.

## C) Hinweise durch Text und Planzeichen

### 1. Hinweise durch Planzeichen

-  vorgeschlagene Baukörper: Haupt- und Nebengebäude
-  Bestehende Baukörper: Nebengebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
-  Grundstückgröße als Hinweis
-  Höhenschichtlinie in in 0,5 m als Hinweis
-  Vorgeschlagene Standorte für Bäume
-  Gebäude zur Disposition

### 2. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang-, Oberflächen- bzw. Schichtwasser, hohen Grundwasserbeständen und flächiger Überflutung der Baugründe kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.
- Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

### 3. Hinweise zur Entwässerung | Versickerung | Oberflächenwasser

- Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht zu versickern. Nur, wenn das aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z.B. Rigolenversickerung zu wählen.
- Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist aufgrund der vermuteten hohen Grundwasserstände nicht möglich. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
- Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- Wild abfließendes Wasser  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).  
Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### 4. Hinweise zum Denkmalschutz

- Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.  
Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.
- Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt zu machen.
- Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## D) Hinweise durch Text zu den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans

Soweit im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht geänderte Regelungen getroffen werden, gelten die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans unverändert weiter. Insbesondere sind für diese Festsetzungen auch die gesetzlichen Regelungen (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans gültigen Fassung anzuwenden.

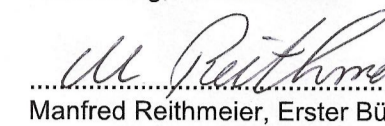
## E) Verfahrensvermerke

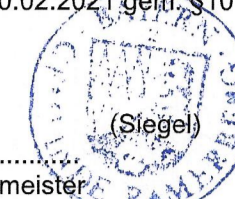
Die Gemeinde Ramerberg hat mit Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 02.03.2021 die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte" im beschleunigten Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 23.04.2021 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte" mit Begründung, in der Fassung vom 10.02.2021, wurde am 02.03.2021 vom Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.04.2021 ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 wurde die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte" in Fassung vom 10.02.2021 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ramerberg, den 11.6.21

  
Manfred Reithmeier, Erster Bürgermeister

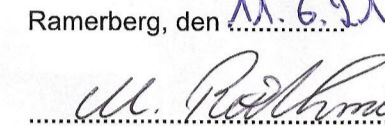


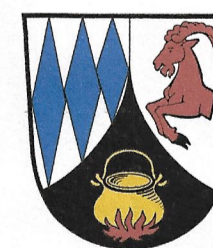
Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte" wurde am 11.6.21 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans "Sendling Mitte" tritt damit in Kraft. Die 7. Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ramerberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, §44 Abs. 4 sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Ramerberg, den 11.6.21

  
Manfred Reithmeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Ramerberg  
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Ausfertigung

7. Änderung  
des Bebauungsplan "Sendling Mitte"  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Satzung vom 08.06.2021,  
in der Fassung vom 10.02.2021.

Planung:  
WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf  
t. 08052 9568070 f. 08052 9175  
e. info@wuestinger.de

Gemeinde:  
Ramerberg

Rotter Str. 2 83561 Ramerberg  
t. 08039 5588 f. 08039 5589  
e. gemeinde@ramerberg.de

Projektnummer: 1164