

Begründung

zum

**Bebauungsplan „Sendling Mitte“
mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeine Ramerberg**

Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl. Ing. Architekt
Hochplattenstraße 20
83026 Rosenheim
Tel. 0 80 31/61 63 90

Stand: 19.08.2003

GLIEDERUNG

1. Vorgaben anderer Planungen
2. Lage und Geltungsbereich
3. Ziele und Vorentwurf Bebauungsplan
4. Freiflächen und Grünordnung
5. Flächenbilanz

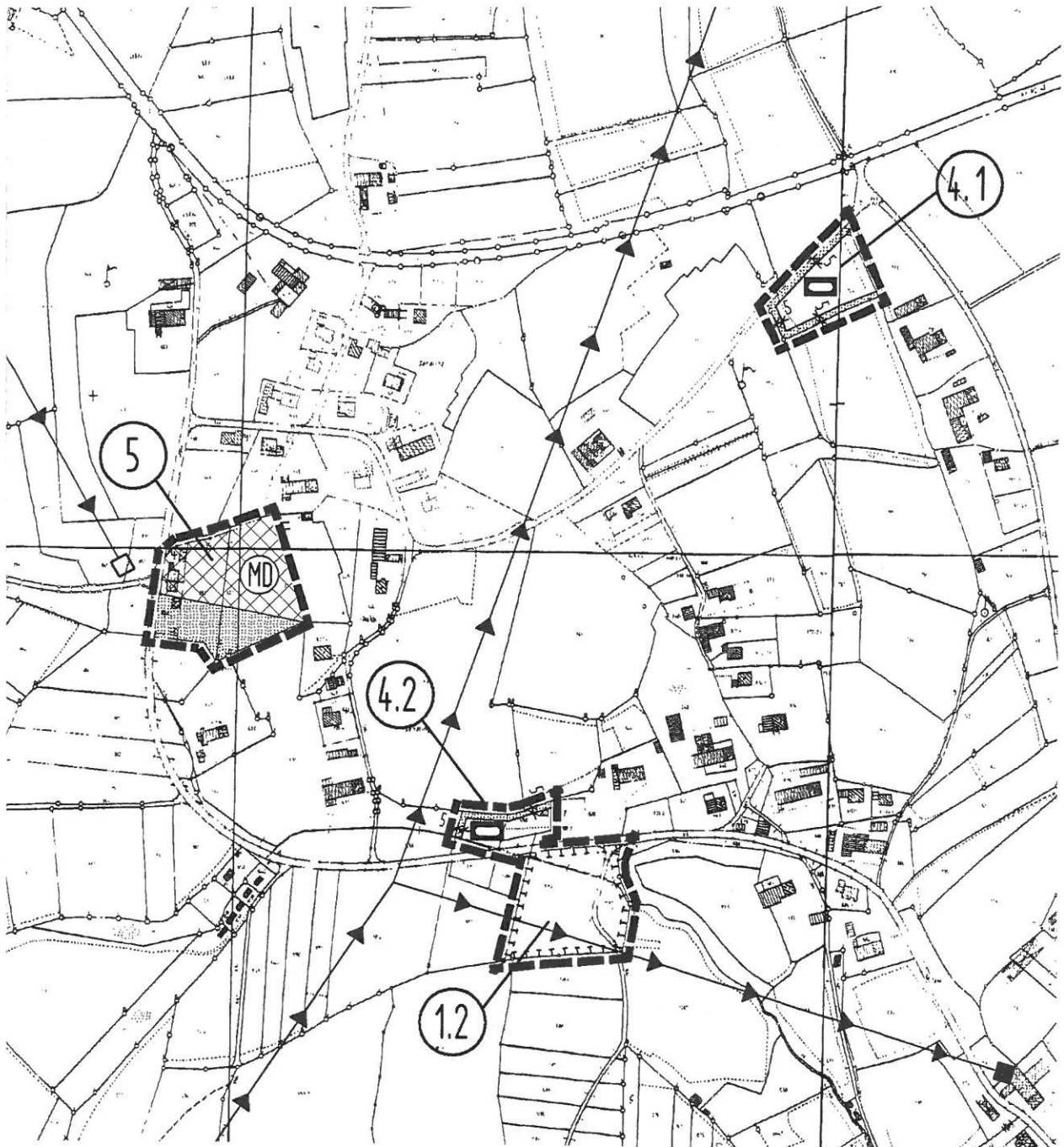
1. Vorgaben anderer Planungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist genehmigt, wurde bekannt gemacht und ist in Kraft.

Im Flächennutzungsplan ist der Gesamtbereich als Dorfgebiet dargestellt. Die wenigen Flächen, die sich außerhalb des Dorfgebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan befinden, sind in der derzeit laufenden 3. Flächennutzungsplanänderung überplant.

Auszug aus der 3. Flächennutzungsplanänderung: M = 1 : 5000

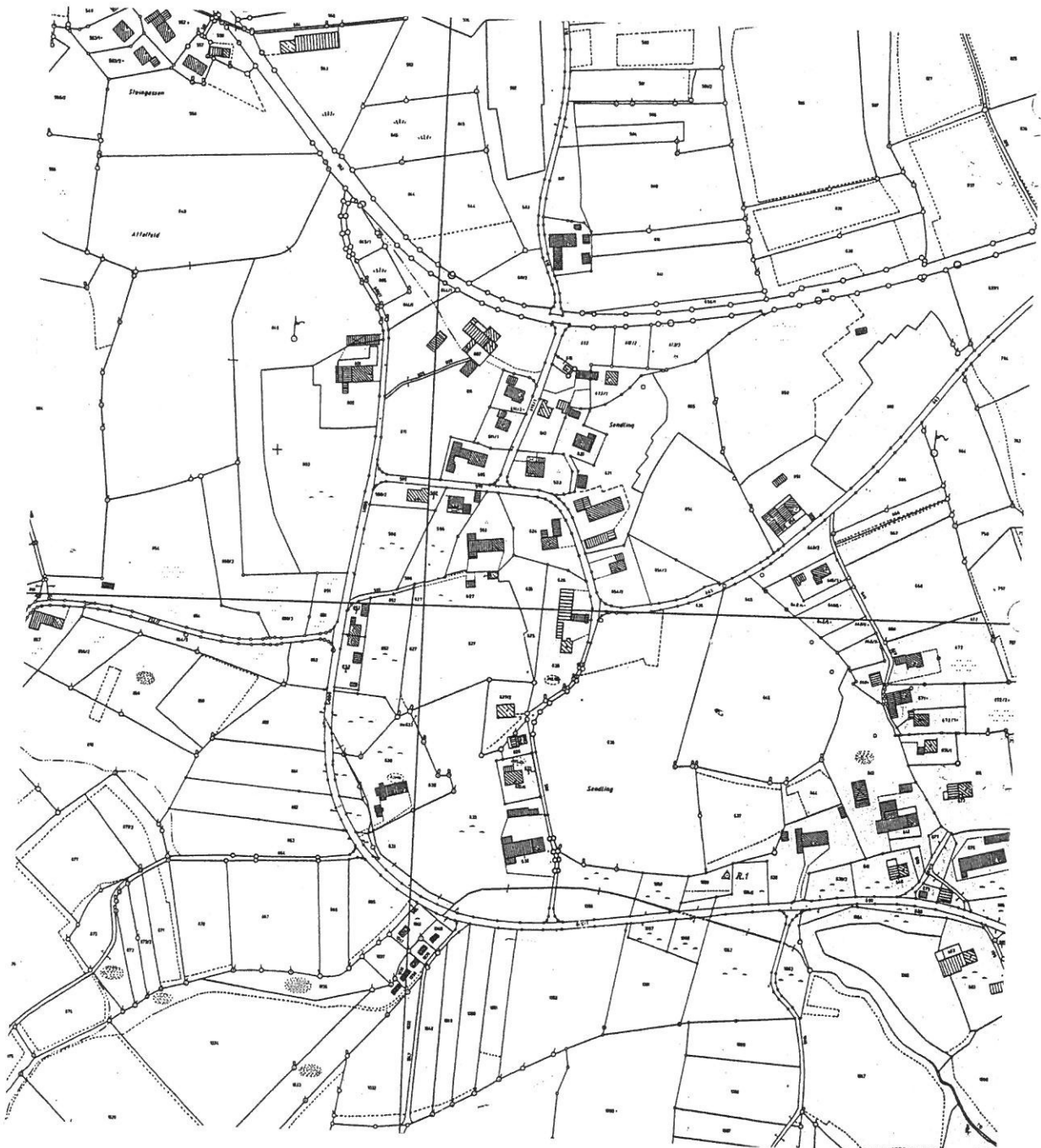


2. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im nordöstlichen Gemeindebereich von Ramerberg zwischen der B 15 und der Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg

Das Gelände ist eben.

Lageplan:



3. Ziele und Vorentwurf des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

In der vorliegenden Planung wurde der Bestand mit neuen möglichen Baukörpern behutsam ergänzt. Der Bestand ist geprägt durch überwiegende Wohnbebauung mit einigen landwirtschaftlichen Betrieben. Im nordwestlichen bzw. nordöstlichen Bereich sind im Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, bei denen jedoch eine Überplanung mit Wohngebäuden in Rücksicht auf die Ausgleichsflächen durchaus denkbar ist.

Auf eine fußläufige innerörtliche Verbindung wird besonderer Wert gelegt. Es ist wünschenswert, vom neuen Baugebiet über die Fußwege eine Verbindung zu dem Attlfellnerweg sowie zur Klosterstraße zu schaffen. Hierdurch könnten die neuen Bauflächen besser in die Gesamtstruktur integriert werden. Da hier Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern notwendig sind, wurde dies hier noch nicht in die Planung aufgenommen.

Für die großen Ortsbild prägenden Gebäude wurde ein mögliches Baurecht im Rahmen des Gesamtbestandes geschaffen, damit in diesem Rahmen der Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten möglich ist. Die bestehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser wurden in ihrer Größe erfasst. Die mögliche Höhenentwicklung ist laut Planeintrag festgesetzt und soll sich in die gebaute Umgebung einfügen. Durch das Maß der Nutzung bei den neuen Baukörpern fügen sich diese in das Ortsbild ein. Durch die Festsetzung eines bestimmten Verhältnisses zwischen Gebäudebreiten und Gebäudelängen soll versucht werden, schmälere und längere Baukörper zu realisieren, die im Wesentlichen den älteren Baustrukturen entsprechen.

Der nördliche Bereich entlang der Kreisstraße RO 43 soll, wie dargestellt, von einer Bebauung freigehalten werden, um Blickbeziehungen zu der bestehenden Kapelle nicht zusätzlich einzuschränken. In diesem Bereich wäre in Zusammenhang mit einem möglichen Gasthaus mit Biergarten auch ein kleiner Dorfplatz denkbar.

Aufgrund der Vermischung der Baukörper und auch der klaren Definition der Größe, ist das Maß der Nutzung durch die maximal überbaubare Grundfläche in m², in Verbindung mit der Höhenfestlegung (I + DV bzw. II), festgesetzt.

Die Erschließung ist gesichert. Hierzu muss im Bereich der neuen Bauflächen das Kanalnetz und die Wasserversorgung erweitert werden.

Die Straßen sollen als dorfgerechte Straßen ausgebaut werden – mit geringer Breite für die Fahrbahn (5,00 m) – und angrenzendem Schotterrasen.

4. Freiflächen und Grünordnung

Der Ort Sendling in der Gemeinde Ramerberg war ursprünglich ein durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägter Weiler. Trotz Betriebsaufgaben und Nutzungsänderungen im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft ist dieser Grundcharakter bis heute erhalten geblieben.

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte mit Einfamilienhäusern entlang des bestehenden Wegenetzes hat die Ortsgestaltung nicht unbedingt verbessert.

Durch die geplante bauliche Entwicklung soll das Ortsbild abgerundet werden. Dies wird durch grünordnerische Maßnahmen unterstützt.

Altbestand:

Maßnahmen und Empfehlungen zur Grünordnung im Altbestand:
Die bestehende Durchgrünung des Ortes soll durch die Festsetzung als Bestand gesichert werden. Insbesondere ist hierbei der Bestand größerer Bäume im Umfeld der landwirtschaftlichen Gehöfte von besonderem Wert. Durch einige Baum-Pflanzungen zur Ergänzung des Altbestandes (s. Plandarstellung) soll die Durchgrünung des Ortes und das Ortsbild verbessert werden.

Fichtenreihen, die das Ortsbild und die Nachbarschaft beeinträchtigen, sollten (teilweise) entfernt werden. Dies gilt auch für einen Baum bei der Kapelle, der im Zuge weiteren Wachstums die Standfestigkeit des Gebäudes beeinträchtigt (s. Plandarstellung).
Die stetig fortschreitende Pflanzung von Thujen-Hecken beeinträchtigt das ländliche Ortsbild erheblich. Auf diesbezügliche Festsetzungen wird verzichtet.

Flächen für die Landwirtschaft:

Teile der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere im Umfeld der Hofstellen, sollen der Landwirtschaft erhalten bleiben. Auf eine Festsetzung wird verzichtet.

Ortsgestalterisch bedeutende Freifläche offen halten:

Die Flächen am nördlichen Ortsrand des Geltungsbereiches sollen nicht weiter bebaut werden. Dies entspringt sowohl städtebaulicher wie auch landschaftsplanerischer Zielsetzung für die Erhaltung und Schaffung eines abgerundeten Ortsbildes. Insbesondere soll die freie Lage der Kapelle am Ortseingang erhalten bleiben.

Gewässerrandstreifen:

Zum Schutz vor Eintrag von Schmutz und Düngemitteln wird an Oberflächengewässern (Gräben und Bäche) ein Schutzstreifen von mind. 2,5 m Breite angestrebt. Im Bereich neuer Bebauung wird er verbindlich festgesetzt.

Empfehlungen zum Wegenetz:

Die beabsichtigte Erweiterung des Ortes erfordert verbindende Fuß- und Radwege, die neue Ortsteile und Altbestand miteinander verbinden. Über den festgesetzten Fußweg hinaus, wäre eine innerörtliche Fußwegverbindung anzustreben.

Neue Baugebiete:

Grünordnung: Hausgärten und Straßenraum

Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Durchgrünung des Ortes und zur Einbindung der Neubaugebiete in die Landschaft. Festsetzungen für Sondersituationen (Sichtdreiecke, befestigte Flächen) sichern die Ausführung und dauerhafte Erhaltung.

Klettergehölze an Gebäuden sollen die ländliche Tradition von Spalierbäumen an Gehöften aufgreifen und fortführen.

Das ländliche Ortsbild beeinträchtigende Grünelemente, wie Thujen-Hecken und Blaufichten, sollen durch die Negativ-Liste ausgeschlossen werden.

Einfriedungen

Der ländlich-landwirtschaftliche Siedlungscharakter ohne Grundstückseinfriedungen soll möglichst erhalten bleiben. Durch die Erlaubnis einfacher Holzzäune wird dem Bedürfnis nach Abgrenzung Rechnung getragen.

Grünordnung: Öffentliche Grünflächen – Obstwiese

Diese öffentliche Grünfläche dient als Ausgleichsflächen für den mit den Neubaugebieten verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Bepflanzung mit hochstämmigen Obstbäumen und die Bewirtschaftung werden entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus soll durch diese Freifläche die Durchgrünung des ländlichen Ortes dauerhaft gesichert werden.

Spielplatz:

Da diese Grünfläche überwiegend intensiv genutzt wird, kann nur eine Teilfläche (356 m²) als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Bepflanzung und Bewirtschaftung werden entsprechend festgesetzt.

Versickerung von Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser soll dem Naturkreislauf wieder zugeführt werden. Die Festsetzung offener Fließstrecken bis zur Versickerung ins Grundwasser bzw. Versickerung durch eine belebte Ober-Bodenschicht dient dem Abscheiden und Abbau vorhandener Schmutz- und Schwebstoffe

Eingriffsregelung – Ausgleich

Alle Flächen, in die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegriffen wird, waren bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dargestellt im Plan ‚Bestand‘ im Anhang der Begründung.

Der mit dem Neubaugebiet verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Trotz der bisher schon relativ intensiven Nutzung der Flächen und der Maßnahmen zur Eingriffsminderung muß ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt werden. Die exponierte Ortsrandlage der Gebäude im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereiches wirkt sich negativ aus. Deshalb ist auch kein vereinfachtes Verfahren möglich. Darstellung und Bilanzierung im Plan ‚Eingriff - Ausgleich‘ im Anhang der Begründung.

Um die Zweckbestimmung als Ausgleichsfläche zu erfüllen, ist eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege der Flächen mit entsprechenden Festsetzungen erforderlich.

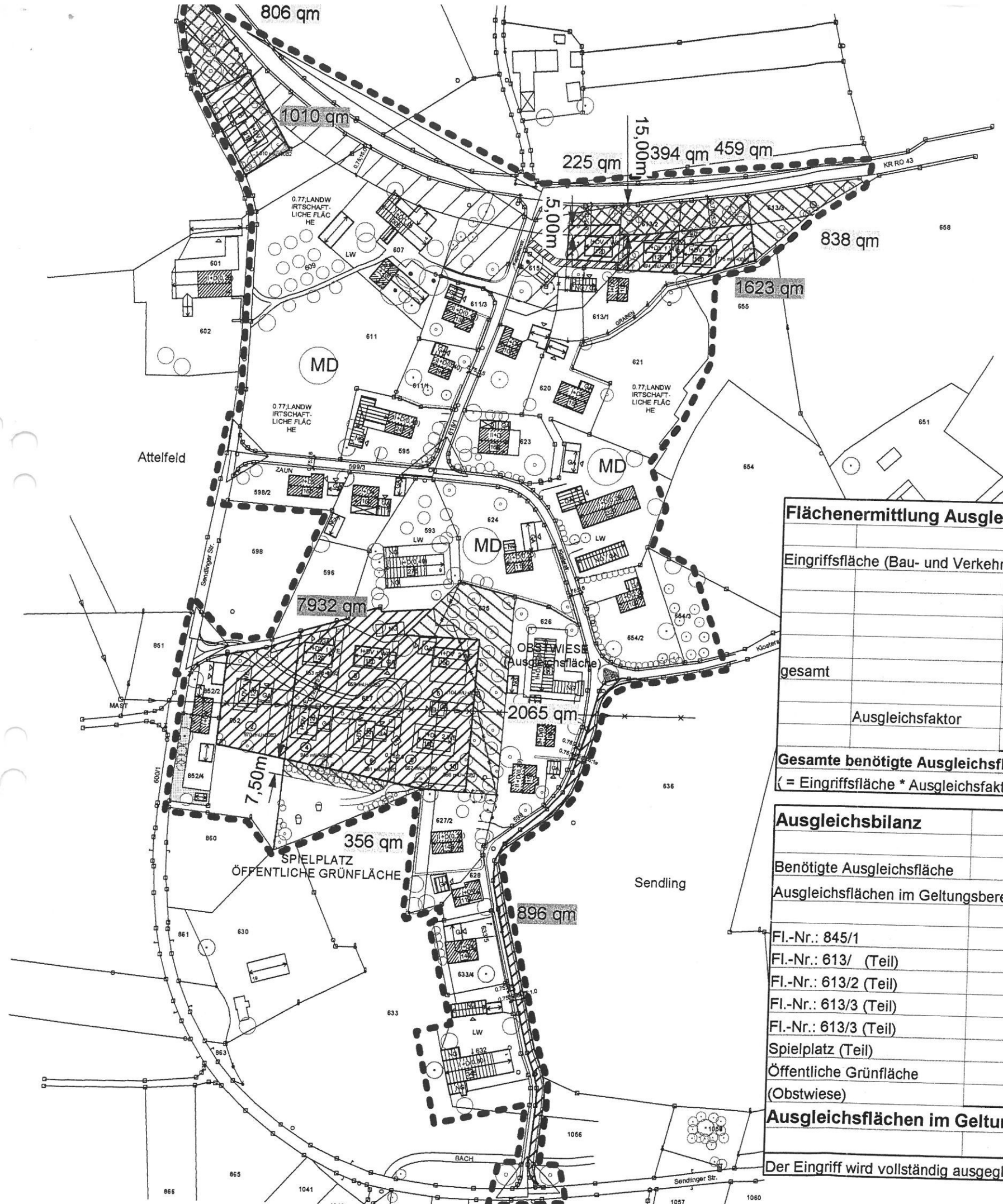
Sollte sich der Flächenerwerb nicht realisieren lassen, werden die erforderlichen Flächen vom Ökokonto der Gemeinde Ramerberg abgebucht.

Anhang (zur Begründung)


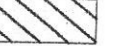
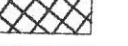







Pläne:

‚Bestand‘

‚Eingriff - Ausgleich‘



LEGENDE:

-  **1209 qm** EINGRIFFSFLÄCHE MIT GRÖSSENANGABE
-  **1878 qm** AUSGLEICHSFLÄCHE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE) MIT GRÖSSENANGABE
-  **460 qm** AUSGLEICHSFLÄCHE (PRIVATE GRÜNFLÄCHE) MIT GRÖSSENANGABE
-  GELTUNGSBEREICH
-  DORFGEBIET
-  GEBÄUDE BESTAND / PLANUNG
-  KAPELLE
-  BAUM (BESTAND)
-  BESTEHENDE HECKE
-  BESTEHENDER GRABEN

Flächenermittlung Ausgleich	
Eingriffsfläche (Bau- und Verkehrsflächen)	
	1010 qm
	1623 qm
	896 qm
	7932 qm
gesamt	11461 qm
Ausgleichsfaktor	0,4
Gesamte benötigte Ausgleichsfläche (= Eingriffsfläche * Ausgleichsfaktor)	4584 qm

Ausgleichsbilanz		
Benötigte Ausgleichsfläche		4584 qm
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich		
	anrechenbar	
Fl.-Nr.: 845/1	100 %	806 qm
Fl.-Nr.: 613/ (Teil)	100 %	225 qm
Fl.-Nr.: 613/2 (Teil)	100 %	394 qm
Fl.-Nr.: 613/3 (Teil)	100 %	459 qm
Fl.-Nr.: 613/3 (Teil)	100 %	838 qm
Spielplatz (Teil)	100 %	356 qm
Öffentliche Grünfläche (Obstwiese)	100 %	2065 qm
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich		= 5143 qm
Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen		


**BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE RAMERBERG
"SENDLING MITTE"
mit integriertem
Grünordnungsplan
M 1:2000**

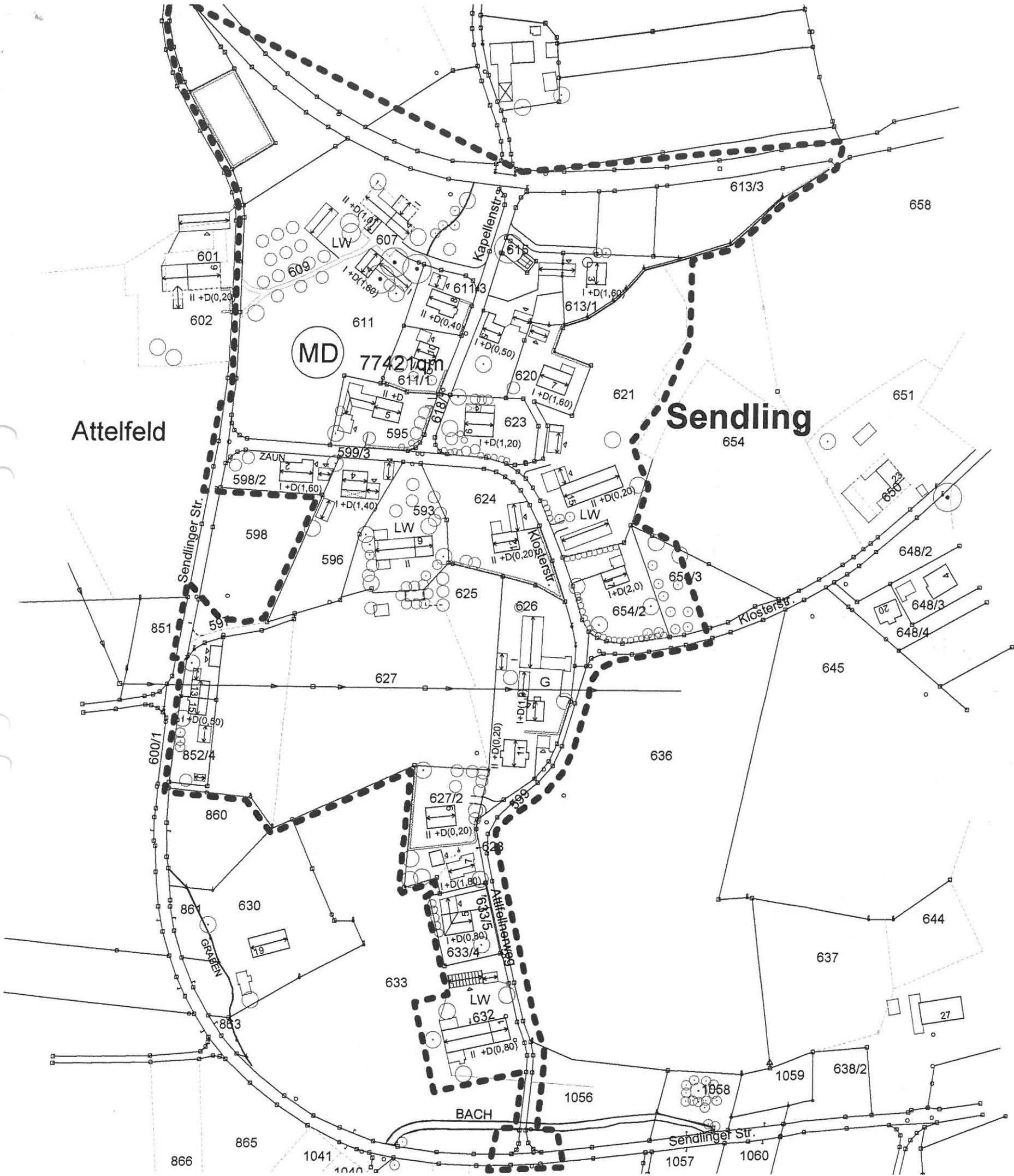
**PLAN:
EINGRIFF - AUSGLEICH**

Fertigung: 02.09.02
ergänzt: 19.11.02
15.04.03

Entwurfsverfasser:
Rupert Schelle
Landschaftsarchitekt
Hirsberg 34
83093-Bad Endorf

[Signature]





LEGENDE:

- GELTUNGSBEREICH VORSCHLAG FÜR BEBAUUNGSPLAN
- (MD) DORFGEBIET
- GEBÄUDE
- ⊕ KAPELLE
- BAUMBESTAND
- BESTEHENDE HECKE
- ▭ ACKERFLÄCHEN
- ▭ FETTWIESEN/WEIDEN

Attelfeld

Sendling

**BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE RAMERBERG
"SENDLING MITTE"
mit integriertem
Grünordnungsplan
M 1:2000**

**PLAN:
BESTAND**

Fertigung: 27.07.2002

Entwurfsverfasser:

Rupert Schelle
Landschaftsarchitekt
Hirmsberg 34
83093 Bad Endorf

(Handwritten signature)



5. Flächenbilanz

Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

Planungsgebiet – Bruttobauland ca. 74.415,00 m² = 100,0 %

davon entfallen auf:

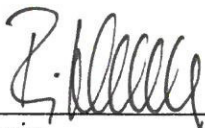
- öffentliche Verkehrsflächen – einschließlich
begleitendem Grün, Schotterrasen und
Stellplätzen ca. 7.110,00 m² = 9,6 %
- öffentliche Grünflächen ca. 4.265,00 m² = 5,7 %
- sonstige Grünflächen ca. 18.670,00 m² = 25,1 %
- Nettobauland ca. 44.370,00 m² = 59,6 %

20. Aug. 2003

Ramerberg,

20. Aug. 2003

Rosenheim,



Bürgermeisterin

REITHMEIER
1. Bürgermeisterin



Architekt