



**GEMEINDE RAMERBERG**  
**BEGRÜNDUNG ZUR 2. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 6**  
**"EICH-WEST"**  
**gemäß § 13 BauGB**  
**14.02.2023**

**Änderungsbereich**

Flurnummern 272/23 und 272/36

**Anlass**

Für die Flurnummer 272/23 wird beantragt, ein Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage zu ermöglichen. Dadurch wird eine Erhöhung der Grundfläche auf 147,0 m<sup>2</sup> notwendig. Dies entspricht der ursprünglichen Baufläche von 110,0 m<sup>2</sup> und der Garagenfläche von 36,0 m<sup>2</sup>.

Auf der Flurnummer 272/36 wird beabsichtigt, ein Wohnhaus ohne Keller zu errichten. Aus Platzgründen soll der Technikraum an der Nordseite des Wohnhauses außerhalb der Baugrenze mit einer Größe von 15,0 m<sup>2</sup> angebaut werden.

Zusätzlich soll an der Ostseite der Doppelgarage ein Raum für Fahrräder und Mülltonnen mit einer Größe von 7,5 m<sup>2</sup> entstehen.

Der Grenzbau zur Gebäudezufahrt des östlichen Nachbargrundstückes wird eine Länge von 9,0 m nicht überschreiten.

Für den Technikraum ist eine Erweiterung der Baugrenze um 15 m<sup>2</sup> erforderlich, für den Raum für Fahrräder und Mülltonnen eine Erweiterung der Fläche GA/N um 7,5 m<sup>2</sup>.

## Planung

Zu Flurnummer 272/23

Aus planerischer Sicht ist die Einbeziehung der Garagen in den Hauptbaukörper zu begrüßen.

Zur Vermeidung einer größeren Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen gem §19 BauNVO unter Berücksichtigung der vergrößerten Grundfläche 1 für das Wohnhaus und der separat festgesetzten Grundfläche 2 für Terrassen und Balkone nur um 40 % überschritten werden darf.

Zu Flurnummer 272/36

Die notwendige Erweiterung der Baugrenze für Garagen und Nebenanlagen beträgt ca. 22,5 m<sup>2</sup>, was im Verhältnis zur Grundstücksgröße planerisch vertretbar erscheint.

Die überbaubare Grundfläche wird neu auf 125 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Auch mit der Erhöhung der Grundfläche für das Wohngebäude und der Einbeziehung der Grundfläche für Terrassen wird die Fläche für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen das zulässige Maß gem §19 BauNVO überschreiten. Daher wurde dieses Maß auf 65% festgesetzt.

Die Länge des Grenzanbaus entspricht mit 9,0 m den Vorgaben der BayBO und widerspricht den Grundzügen der Planung nicht. Die Bedachung mit einem Pultdach ist gemäß Bebauungsplanfestsetzung zulässig.

## Auswirkungen

Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages verpflichten sich die Antragsteller zur Übernahme

aller Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderungsplanung stehen. Somit entstehend der

Gemeinde keine Kosten,

Ansonsten wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Eich-West“ verwiesen.

*M. Reithmeier*

---

Ramerberg, 14.02.2023..... Bgm. M. Reithmeier



Planung: