

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

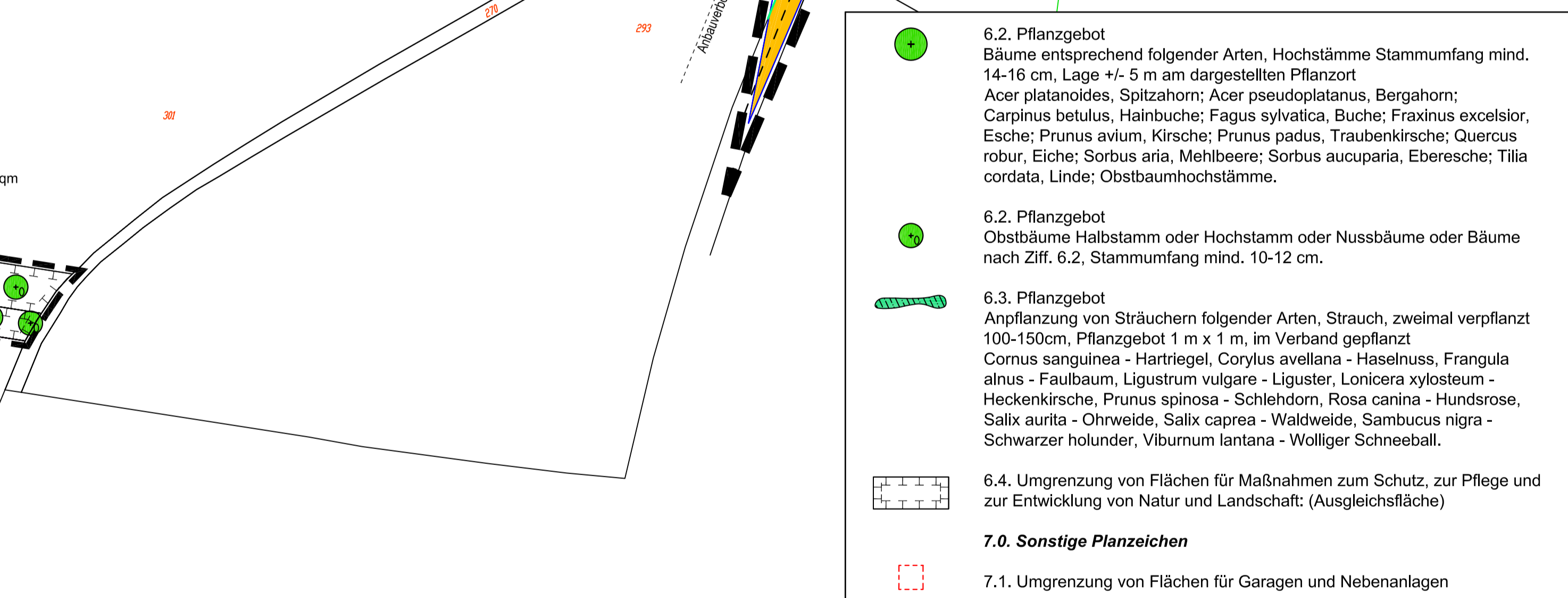
2.1. maximal überbaubare Grundfläche in qm, z.B. 150 qm

3.0. Baugrenzen, Firstrichtung

3.1. Baugrenze
3.2. vorgeschriebene Firstrichtung

4.0. Verkehrsflächen

4.1. Straßenbegrenzungslinie
4.2. öffentliche Verkehrsfläche
4.3. öffentliche Stellplatzflächen
4.4. öffentlicher Fußweg



4.5. öffentlicher Wirtschaftsweg als Kiesweg mit Einsaat einer autochthonen Magerrasenmischung

4.6. private Verkehrsfläche

4.7. Sichtdreiecke 10 m x 70 m. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,8 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig.

5.0. Grünflächen

5.1. öffentliche Grünfläche

6.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. private Gartenflächen mit besonderen Auflagen
Von weiterer Bebauung, Lagerflächen etc. freihalten. Unzulässig ist die Anlage von geschnittenen Hecken. Zulässig ist die Umzäunung mit senkrechten Holzstaketenzäunen.

6.2. Pflanzgebot

6.2.1. Bäume entsprechend folgender Arten, Hochstämme Stammumfang mind. 14-16 cm, Lage +/- 5 m am dargestellten Pflanzort
Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Carpinus betulus, Hainbuche; Fagus sylvatica, Buche; Fraxinus excelsior, Esche; Prunus avium, Kirsche; Prunus padus, Traubeneiche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Obstbaumhochstämme.

6.2.2. Pflanzgebot
Obstbäume Halbstamm oder Hochstamm oder Nussbäume oder Bäume nach Ziff. 6.2, Stammumfang mind. 10-12 cm.

6.3. Pflanzgebot
Anpflanzung von Sträuchern folgender Arten, Strauch, zweimal verpflanzt 100-150cm, Pflanzgebot 1 m x 1 m, im Verband gepflanzt
Cornus sanguinea - Hartrieegel, Corylus avellana - Haselnuss, Frangula alnus - Faulbaum, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rosa canina - Hundrose, Salix aurita - Ohrweide, Salix caprea - Waldweide, Sambucus nigra - Schwarzer holunder, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball.

6.4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (Ausgleichsfläche)

7.0. Sonstige Planzeichen

7.1. Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen
7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eich - West"
7.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eich" Der Bebauungsplan "Eich" wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Eich-West" aufgehoben.
7.4. Versickerungsmulde mit Dauererwasserflächen

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0. Art der baulichen Nutzung

1.1. WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximale Wandhöhe, gemessen von OK festgelegter Höhe entsprechend des Schnittplans, der Bestandteil des Bebauungsplans ist, über dem Bezugspunkt in Normalnull bis OK Dachhaut, darf 6,20 m nicht überschreiten.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch durch maximal überbaubare Grundflächen nach Ziff. A. 2.1. festgelegt. Eine Überschreitung um bis zu 80 % für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen sowie Terrassen ist zulässig.
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze nach Ziff. A. 3.1. zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

3.0. Gestalterische Festsetzungen

3.1. Höhenlage
Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 50 cm unter OK fertiger Fußboden oder zur Anpassung des Geländes an die benachbarten Grundstücke bzw. öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.2. Dachgestaltung, Solarelemente
Es sind nur gleichschenklige Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 15-28° zulässig. Als Dacheindeckung dürfen nur rote, braune, graue und anthrazitfarbene kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 26° zulässig. Quergiebel sind innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Grundrisslänge des Haupthauses aufweisen und der First des Quergiebels um 0,5 m unter dem First des Haupthauses liegt. Dachflächenfenster oder Solarelemente auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.
Bei zusammengebauten Gebäuden, auch bei Garagen, sind First und Traufe sowie Dachdeckung einheitlich durchgehend auszubilden.

3.3. Gebäudelängen
Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen.

3.4. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

3.5. Zäune dürfen keine Sockel über OK-Gelände haben. Die maximale Höhe darf 1,00 m ab OK-Gelände betragen. Geschlossene oder gemauerte Einfriedungen sind unzulässig.

4.0. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1. Garagen
Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen innerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine maximale Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

4.2. Stellplätze
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen kleiner 50 qm Wohnfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

4.3. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unter Beachtung der Bayerischen Bauordnung zulässig. Dies gilt nicht für die privaten Gartenflächen mit besonderen Auflagen nach Ziff. A. 6.1..
Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen.

C. HINWEISE

1.1. bestehende Grundstücksgrenze
1.2. aufzuhebende Grundstücksgrenze
1.3. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
2.0. Flurnummer, z.B. 272

3.0. Höhenlinien des bestehenden Geländes, z.B. 488,00 m über Normalnull

4.0. Kinderspielplatz

5.0. bestehender Regenwasserkanal

6.1. bestehende Hauptgebäude
6.2. bestehende Nebengebäude

7.0. GA empfohlener Garagenstandort
8.0. Bauparzelle, z.B. 17
9.1. vorgeschlagenes Einfamilienhaus
9.2. vorgeschlagenes Doppelhaus

10. Geländeschnitte, z.B. Schnitt A - A

11.0. Der Bebauungsplan wurde aus der digitalen Flurkarte gefertigt; für Maß- und Lagegenauigkeit wird keine Gewähr übernommen.
Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

12.0. Altlasten / Standsicherheit
Nach Auskunft der Gemeinde sind auf dem Planungsgebiet keine Altlasten bekannt. Über die Standsicherheit von Gebäuden liegen keine Angaben vor.

13.0. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Immissionen ausgehen.

14.1. Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch und anderen Gesetzen (AGBGB) wird hingewiesen. Ausgenommen sind hiervon die festgesetzten Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sowie Pflanzungen, die an öffentlichen Flächen grenzen.

14.2. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

14.3. Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

15.0. Zum Bauantrag ist ein Nivellement mit Darstellung der natürlichen Geländeprofile entlang der Gebäudefluchten und der Höhenlage des EG-Fußbodens der Gebäude sowie des Höhenbezugspunktes vorzulegen.

16.0. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.

17.0. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und der TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.

10 Abs. 1 BauNVO

10 Abs. 2 BauNVO

10 Abs. 3 BauNVO

10 Abs. 4 BauNVO

10 Abs. 5 BauNVO

10 Abs. 6 BauNVO

10 Abs. 7 BauNVO

10 Abs. 8 BauNVO

10 Abs. 9 BauNVO

10 Abs. 10 BauNVO

10 Abs. 11 BauNVO

10 Abs. 12 BauNVO

10 Abs. 13 BauNVO

10 Abs. 14 BauNVO

10 Abs. 15 BauNVO

10 Abs. 16 BauNVO

10 Abs. 17 BauNVO

10 Abs. 18 BauNVO

10 Abs. 19 BauNVO

10 Abs. 20 BauNVO

10 Abs. 21 BauNVO

10 Abs. 22 BauNVO

10 Abs. 23 BauNVO

10 Abs. 24 BauNVO

10 Abs. 25 BauNVO

10 Abs. 26 BauNVO

10 Abs. 27 BauNVO

10 Abs. 28 BauNVO

10 Abs. 29 BauNVO

10 Abs. 30 BauNVO

10 Abs. 31 BauNVO

10 Abs. 32 BauNVO

10 Abs. 33 BauNVO

10 Abs. 34 BauNVO

10 Abs. 35 BauNVO

10 Abs. 36 BauNVO

10 Abs. 37 BauNVO

10 Abs. 38 BauNVO

10 Abs. 39 BauNVO

10 Abs. 40 BauNVO

10 Abs. 41 BauNVO

10 Abs. 42 BauNVO

10 Abs. 43 BauNVO

10 Abs. 44 BauNVO

10 Abs. 45 BauNVO

10 Abs. 46 BauNVO

10 Abs. 47 BauNVO

10 Abs. 48 BauNVO

10 Abs. 49 BauNVO

10 Abs. 50 BauNVO

10 Abs. 51 BauNVO

10 Abs. 52 BauNVO

10 Abs. 53 BauNVO

10 Abs. 54 BauNVO

10 Abs. 55 BauNVO

10 Abs. 56 BauNVO

10 Abs. 57 BauNVO

10 Abs. 58 BauNVO

10 Abs. 59 BauNVO

10 Abs. 60 BauNVO

10 Abs. 61 BauNVO

10 Abs. 62 BauNVO

10 Abs. 63 BauNVO

10 Abs. 64 BauNVO

10 Abs. 65 BauNVO

10 Abs. 66 BauNVO

10 Abs. 67 BauNVO

10 Abs. 68 BauNVO

10 Abs. 69 BauNVO

10 Abs. 70 BauNVO

10 Abs. 71 BauNVO

10 Abs. 72 BauNVO

10 Abs. 73 BauNVO

10 Abs. 74 BauNVO

10 Abs. 75 BauNVO

10 Abs. 76 BauNVO

10 Abs. 77 BauNVO

10 Abs. 78 BauNVO

10 Abs. 79 BauNVO

10 Abs. 80 BauNVO

10 Abs. 81 BauNVO

10 Abs. 82 BauNVO

10 Abs. 83 BauNVO

10 Abs. 84 BauNVO

10 Abs. 85 BauNVO

10 Abs. 86 BauNVO

10 Abs. 87 BauNVO

10 Abs. 88 BauNVO

10 Abs. 89 BauNVO

10 Abs. 90 BauNVO

10 Abs. 91 BauNVO

10 Abs. 92 BauNVO

10 Abs. 93 BauNVO

10 Abs. 94 BauNVO

10 Abs. 95 BauNVO

10 Abs. 96 BauNVO

10 Abs. 97 BauNVO

10 Abs. 98 BauNVO

10 Abs. 99 BauNVO

10 Abs. 100 BauNVO

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2015 hat in der Zeit vom 04.05.2015 bis 03.06.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2015 hat in der Zeit vom 22.04.2015 bis 03.06.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2015 bis 11.09.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2015 bis 13.09.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.12.2015 bis 27.01.2016 erneut beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2015 bis 27.01.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde Ramerberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.06.2016 den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2016 als Satzung beschlossen.

Ramerberg,

G. G ä c h (Siegel)
Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

Ramerberg,

G. G ä c h (Siegel)
Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ramerberg,

G. G ä c h (Siegel)
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE RAMERBERG
LANDKREIS ROSENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "EICH - WEST"

UND TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN "EICH"

Die Gemeinde Ramerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

Maßstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 07.04.2015
Entwurf: 07.07.2015
Entwurf: 14.12.2015
redaktionell ergänzt: 07.06.2016

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@online.de