

# AUFSTELLUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „REICHSIEDLUNG“

GEMEINDE RAMERBERG - LANDKREIS ROSENHEIM



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, erfasst aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reichsiedlung.

§ 1 Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des Klarstellungsbereiches
- Grenze des Einbeziehungsbereiches
- Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)

## B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z. B. 72/8)

- Gebäudeabbruch
- Geplantes Hauptgebäude
- Geplantes Nebengebäude
- Wald
- Biotopkartierung (Wald)
- Bestehender Baum

## C) Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 6,0 m, eine überbaubare Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> und eine Dachneigung von 24° bis 28° festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung vier heimischen Laubbäume aus der nachstehenden Liste auf Flur Nr. 69/2 der Gemarkung Ramerberg festgesetzt. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugstierigkeit des erst gebauten Wohngebäudes zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
Baumliste, Mindestqualität H. 30x; mDb, STU 16-18, autochthon:  
- Acer platanoides (Spitzahorn)  
- Carpinus betulus (Hainbuche)  
- Quercus robur (Stieleiche)  
- Tilia cordata (Winterlinde)  
- Ulmus glabra (Feldulme)

## D) Textliche Hinweise

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise  
Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung richtet sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise nach der Umgebungsbebauung (§ 34 Abs. 1 BauGB).
2. Abstandsflächen  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
3. Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mülden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien sind einzuhalten (z. B. NWFrev, TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 201, DWA-A 117 und DWA-A 139).  
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigen Gewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
4. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser  
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z. B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine geeignete Ableitung ist anzustreben. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.  
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Untenlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.
5. Bodenschutz und Altlasten  
Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belabete Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Bauleitlinie – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabulflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
6. Denkmalschutz  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodentunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
7. Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien  
Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) hingewiesen, das festlegt, dass Gebäude so zu errichten sind, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung einen gewissen Höchstwert nicht überschreitet, Energieverluste durch baulichen Wärmeschutz vermindert werden und der Energiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Landratsamt Rosenheim eine kostenlose Energieberatung bietet, auch im Hinblick auf Förderungsmöglichkeiten.
8. Landwirtschaftliche Emissionen  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
9. Gebäude in baumwurzgefährdeten Bereichen  
Bei den Flurstücken 66/3 und 73/3 der Gemarkung Ramerberg handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Aus Sicherheitsgründen wird für Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, grundsätzlich ein Abstand von 25 Metern zum Wald empfohlen. Gebäude, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, sind innerhalb des baumwurzgefährdeten Bereiches so zu konstruieren und ihre einzelnen Bauteile so zu dimensionieren (z. B. verstärkter Dachstuhl), dass sich darin befindende Personen bei einem Baumwurf auf das Gebäude ausreichend geschützt sind.

## E) Verfahrensmerkmale

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.09.2021 die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2021 ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 05.08.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2021 bis 04.11.2021 beteiligt.
4. Der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2021 wurde gemäß §§ 13 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ~~02. Feb. 2022~~ bis ~~11. Feb. 2022~~ erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ~~02. Feb. 2022~~ bis ~~11. Feb. 2022~~ erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ramerberg hat mit Beschluss vom ~~01. März 2022~~ die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ in der Fassung vom ~~11. März 2022~~ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Ramerberg, den ~~02. März 2022~~

1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier

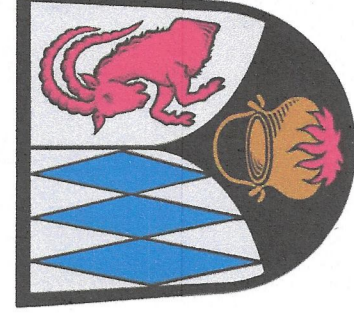
Der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ wurde am ~~02. März 2022~~ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft.

Gemeinde Ramerberg, den ~~11. März 2022~~

1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier

# Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



# Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 05.08.2021  
geändert: 08.12.2021  
geändert: 01.03.2021

Planung:

Datum, Unterschrift  
Sommerstraße 19  
83278 Traunstein  
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31  
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47  
info@sa-k.de



S.A.K. Ingenieurgesellschaft mbH  
011-2022-Postfach 2022 11-2021 11-21-0465-01 (Satzung\_12-1-0465-09)