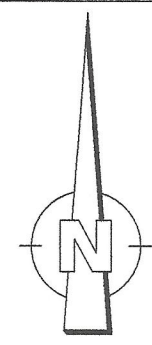




# AUSSENBEREICHSSATZUNG

## „LOH“

GEMEINDE RAMERBERG - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



### Hinweise

- Natur- und Landschaftsschutz**  
Vorhaben sind gemäß § 35 Abs. 5 BauGB in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Geldzahlungen.
- Freiflächengestaltungsplan**  
Bei Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dem Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmen. In diesem sind zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die Eingrünung des Ortsrandes, der Schutz der vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze und bei Bedarf ein Ausgleich festzusetzen.
- Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TRENGW, TREN OG, DWA-M 153 und DWA-A 138).
- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenereignisse ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen (weitere Informationen unter „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ auf bayern.de). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen (weitere Informationen unter www.elementar-versicherung.de).  
  
Soweit im Zuge der Aufstockung bzw. Umnutzung bestehender Gebäude möglich, muss die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten können.
- Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
- Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, sind das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.
- Landwirtschaftliche Emissionen**  
Umliegende Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Rinder- und Schweinegülle sowie -mist. Die Erntearbeiten können auch zu späten abendlichen Uhrzeiten sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

### Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 mit § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Ramerberg folgende Satzung:

- Der maßgebliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flur-Nr. 302, 302/1, 302/2, 308 und 309 der Gemarkung Ramerberg. Der Lageplan, in dem der Geltungsbereich dargestellt ist, ist Bestandteil dieser Satzung.
- Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des BauGB nicht entgegeng gehalten werden, dass sie die Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dieser Absatz gilt entsprechend für Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

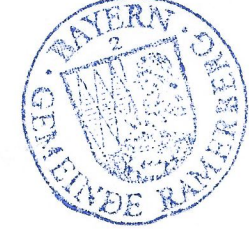
Gemeinde Ramerberg, den 09. SEP. 2021

*Manfred Reithmeier*  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier

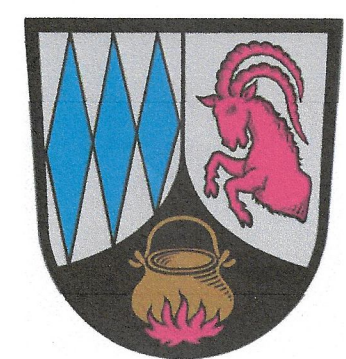


### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06. JULI 2021 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Loh beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. JULI 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08. JULI 2021 hat in der Zeit vom 29. AUG. 2021 stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 08. JULI 2021 hat in der Zeit vom 15. JULI 2021 bis 29. AUG. 2021 stattgefunden.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07. SEP. 2021 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07. SEP. 2021 als Satzung beschlossen.  
  
Gemeinde Ramerberg, den 09. SEP. 2021  
*Manfred Reithmeier*  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier
- Ausgefertigt  
  
Gemeinde Ramerberg, den 09. SEP. 2021  
*Manfred Reithmeier*  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier
- Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 23. SEP. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten.  
  
Gemeinde Ramerberg, den 23. SEP. 2021  
*Manfred Reithmeier*  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier



Gemeinde Ramerberg  
Landkreis Rosenheim



### Außenbereichssatzung „Loh“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000

Fassung: 06.07.2021

redaktionell geändert: 07.09.2021

Planung:



*Manfred Reithmeier*  
Datum, Unterschrift  
  
Sonntagshornstraße 19  
83278 Traunstein  
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31  
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de