

# 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „REICHSIEDLUNG“

GEMEINDE RAMERBERG - LANDKREIS ROSENHEIM

1:1.000



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, erlässt 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 Reichlsiedlung.

## A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des Änderungs- bzw. Einbeziehungsgebietes
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Baum zu erhalten bzw. pflanzen (Standortvorschlag)

## B) Planzeichen für die Hinweise

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

## C) Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung  
Im Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 6,6 m, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Dachneigung von 22° bis 26° festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schmittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleich  
Der erforderliche Ausgleich (Bianzierung siehe Begründung) wird auf Flurstück 72/10 erbracht.  
*Entwicklungsziel:* Extensive Wiese mit Streuobstbäumen  
*Anlage:* Fläche grubben und mit autochthoner Saatgutmischung für extensive Wiese ansäen. Pflanzung von drei Hochstamm-Obstbäumen der Arten Apfel, Birne, Zwetschge, Stachelbeere, Sauerkirchse oder Walnuss in regionaltypischen Sorten (Qualität H. 3xv. m.B. STU 12-14 cm). Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Der jetzige Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.  
*Pflege:* Mahd zweimal jährlich nach 15 Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Gülle oder Pflanzenschutzmitteln.

## D) Textliche Hinweise

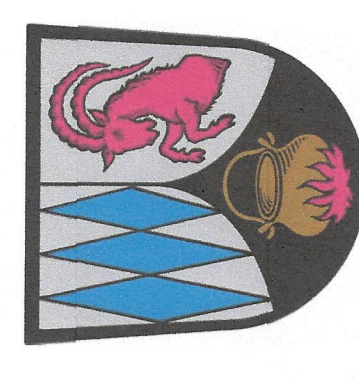
- Abstandsflächen**  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. 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 Mulden-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. NWFREI, TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 201, DWA-A 117 und DWA-A 138). Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenwassernutzungsanlage ist nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
- 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 getrennte Ableitung ist anzustreben. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkurengen 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 Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantung) 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.
- Die Rohrfußbodenoberkante des Erdgeschosses** planter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.  
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich aufreißsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
- 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 Bodenaustub 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 belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. ist zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabufächern, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.
- Es wird darauf hingewiesen**, dass nach Art. 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG), Bodenauffälligkeiten welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
- Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archaische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landratsamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
- 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 vermieden 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.
- Landwirtschaftliche Emissionen**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mietler, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
- Gebäude in baumwurzelfähigen 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 baumwurzelfähigen 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.

9. **Freiflächenplan**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächenplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen. Jedem Bauantrag ist eine genaue Geländeaufnahme beizufügen.

## E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2022 die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Reichlsiedlung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Satzung mit Begründung in der Fassung vom 10.03.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 03.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.
- Die Gemeinde Ramerberg hat mit Beschluss vom 03.05.2022 die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Reichlsiedlung“ in der Fassung vom 01.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Ramerberg, den 13. Mai 2022  
  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Reichlsiedlung“ wurde am 17. Juni 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung tritt damit in Kraft.  
Gemeinde Ramerberg, den 17. Juni 2022  
  
1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier

## Gemeinde Ramerberg Landkreis Rosenheim



# 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Reichlsiedlung“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 01.03.2022

Planung:

Datum, Unterschrift

Sonntagshofstraße 19  
Tollent - 49 (0) 81 98 95 3-31  
Fax: +49 (0) 81 98 95 3-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de

S · A · K  
Ingenieurgesellschaft mbH

011-2022-094646/20221-201-22-01/02/01/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100