



Nutzungsschablone

1	9,0	644,0	SD, FD
2	6,5	643,1	SD
3	6,5	642,5	SD

**GEMEINDE RAMSAU**  
**BEBAUUNGSPLAN "REICHLFELD II"**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Ramsau erlässt diesen Bebauungsplan aufgrund

des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-I) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)  
**als Satzung.**

**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

- Gewerbegebiet, eingeschränkt (§8 BauNVO)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

1	2	3	Nutzungsschablone s. Planteil
			1 Wandhöhe (WH) in m, bezogen auf FOK (s. Festsetzung 2.1)
			2 Fußbodenoberkante Fertigfußboden EG (FOK) in m ü NN
			3 Dachform

6,5	Wandhöhe WH (z.B. 6,5 m)
644,0	Fußbodenoberkante Fertigfußboden EG (FOK) in m ü NN (z.B. 644,0)

**Gebäudestellung, Dachform**

- Satteldach
- Flachdach
- Firstrichtung

**Nebenanlagen, Garagen**

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
- Garage
- Nebenanlage

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Sichtdreieck

Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

**Grünordnung**

- Baum zu pflanzen
- Sträucher zu pflanzen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**Immissionsschutz**

- Gewerbegebietsteilfläche: Teilflächen mit Emissionskontingenten LEK gem. textl. Festsetzung Nr. 11.1 (entspricht auch Abgrenzung für Gewerbegebietsteilfläche, Festsetzung 2.2)
- Gebäudefassaden, an denen lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich unzulässig sind (s. textl. Festsetzungen Nr. 11.3)
- Gebäudefassaden, an denen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R<sub>w,res</sub> gemäß DIN 4109 von 40 dB aufweisen (s. textl. Festsetzung Nr. 11.4)

**B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- vorgeschlagene aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Gebäude vorh.
- Biotop der amlt. bayer. Biotopkartierung
- Nummer der Baufenster z.B. 1
- Höhenlinien mit Angaben in m üNN
- Anbauverbotszone Bundesstraße (20 m)
- Planung Ausbau B 305
- Überquerungshilfe Bundesstraße
- Verkehrsgrün, Straßenbegleitgrün
- Gehweg
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsinsel gepflastert
- Bushaltestelle

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die textlichen Festsetzungen befinden sich in einem gesonderten Dokument und werden zur Ausfertigung auf diesen Planteil eingefügt.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

Die Hinweise durch Text befinden sich in einem gesonderten Dokument und werden zur Ausfertigung auf diesen Planteil eingefügt.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Gemeinde Ramsau hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... hat in der Zeit ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Ramsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ramsau, den .....

Siegel

Herbert Gschößmann  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Ramsau, den .....

Siegel

Herbert Gschößmann  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ramsau, den .....

Siegel

Herbert Gschößmann



**GEMEINDE RAMSAU**  
**BEI BERCHTESGADEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 18**  
**"REICHLFELD II"**  
**MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

FASSUNG VOM	06.10.2015
	28.09.2016
	07.01.2019



M 1 : 1000

PLANFERTIGER:

*W. Leut*



**planungsbüro hohmann steinert**  
**landschafts- + ortsplanung**  
 Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198  
 info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

