

**GEMEINDE RAMSAU B. BERCHTESGADEN  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"ALTES FORSTHAUS"**

**PRÄAMBEL**  
Die Gemeinde Ramsau erlässt diesen Bebauungsplan aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) der Baunutzungsverordnung -BauNVO- In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBC. S. 408) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBC. S. 98)

**als Satzung.**

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - MI 0,4 Nutzungsschablone
  - Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - MI Mischgebiet (§§ BauNVO)
    - 0,4 Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,4)
    - WH 6,6 Wandhöhe (z.B. 6,6 m)
    - EG 637,00 EG Fertigfußboden als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in m ü.N.N. (z.B. 637,00m ü.N.N.)
    - Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise**
    - a abweichende Bauweise
    - o offene Bauweise
  - Überbaubare Grundstücksflächen**
    - Baugrenze
  - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
    - Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
      - Ga Garage
      - St Stellplatz
      - SM Stützmauer, Höhe 3,5 m
      - N Nebenanlage
  - Gebäudestellung, Dachform**
    - SD Satteldach
    - FD Flachdach
    - PD Pultdach
    - Firstrichtung
  - Verkehrsfläche**
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
      - ◇ Fuß- und Radweg
      - ◻ Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
      - ◻ private Parkplatzfläche
      - ◻ Private Verkehrsfläche
      - ▽ Einfahrtsbereich
  - Gewässer**
    - Ramsauer Ache
    - Graben
    - Graben verrohrt
    - Gewässerrandstreifen, von Bebauung frei zu halten

- Grünordnung**
- ◉ Baum zu erhalten / Baum zu pflanzen (Abweichung um ± 2,5 m zulässig)
  - Hecke, Höhe max. 2,5 m
  - Auwald zu erhalten
  - Grünfläche privat, ortsbildprägend
  - Fläche für die Landwirtschaft

- Immissionsschutz**
- Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachtsüber: lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig (s. textl. Festsetzungen Nr. 12.1)
  - Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 64 dB(A) tagsüber: lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig (s. textl. Festsetzungen Nr. 12.1)
  - Gebäudefassaden mit erforderlichem resultierendem Schalldämmmaß  $R_{w, res}$  von 45 dB (s. textl. Festsetzungen Nr. 12.2)
  - Gebäudefassaden mit erforderlichem resultierendem Schalldämmmaß  $R_{w, res}$  von 40 dB (s. textl. Festsetzungen Nr. 12.3)

- B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**
- bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
  - aufzuhebende Grundstücksgrenze (Vorschlag) vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Bestehendes Gebäude
  - Baudenkmal
  - Maximale Abgrenzung gastronomischer Terrasse gem. Festsetzung 2.5
  - Böschung
  - Biotop der amtl. bayer. Biotopkartierung
  - Maßzahl in Meter (z.B. 5,0 m)
  - Anbauverbotszone Bundesstraße (20 m)
  - Wasserleitung Bestand
  - Wasserleitung, Verlegung geplant

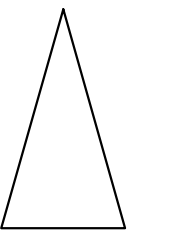
**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**  
Die textlichen Festsetzungen befinden sich in einem gesonderten Dokument und werden zur Ausfertigung auf diesen Plan eingefügt.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**  
Die Hinweise durch Text befinden sich in einem gesonderten Dokument und werden zur Ausfertigung auf diesen Plan eingefügt.

- E. VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Gemeinde Ramsau hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - 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.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - 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 .....  
Herbert Gschoßmann  
Erster Bürgermeister
  - Ausgefertigt  
Ramsau, den .....  
Herbert Gschoßmann  
Erster Bürgermeister
  - Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung 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 .....  
Herbert Gschoßmann  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE  
RAMSAU B. BERCHTESGADEN**  
**BEBAUUNGSPLAN  
"ALTES FORSTHAUS"  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

FASSUNG VOM 19.06.2017  
03.12.2019



M 1:1000

PLANFERTIGER: *H.S.B.*  
Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortspannung  
Grimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

