



Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden
Bebauungsplan „Altes Forsthaus“ mit integriertem Grünordnungsplan
Festsetzungen / Hinweise durch Text

19.06.2017
03.12.2019
15.09.2020

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Nr. 6, 7, 8 und Abs. (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind generell unzulässig.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nur entlang der Bundesstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 876, 952/34 und 952/4 Gemarkung Ramsau b. Berchtesgaden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO ist nördlich der Bundesstraße mit 0,6 und südlich der Bundesstraße mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.2 Die maximale Wandhöhe ist im Planteil baufensterbezogen festgesetzt. Für die Wandhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bzw. OK Absturzsicherung bei Flachdächern. Der untere Bezugspunkt ist die für jedes Baufenster in m ü. NN festgesetzte Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. **Die Wandhöhe von Quergiebeln darf die zulässige Wandhöhe um 1,5 m überschreiten.**
- 2.3 Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Davon ausgenommen ist die südliche Baugrenze zur Bundesstraße auf Grundstück Fl.Nr. 876.
- 2.4 Balkone dürfen die Baugrenzen um 1,5 m **überschreiten. Dies gilt für jedes Vollgeschoss maximal 2 x pro Fassadenseite für eine Länge von jeweils max. 5 m pro Balkon.**
- 2.5 Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Grünflächen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer maximalen Länge von 5,0 m zulässig unter Berücksichtigung der Festsetzung zur GRZ.
Für gastronomische Nutzungen sind ausnahmsweise auch größere Terrassen außerhalb der Baufenster zulässig unter Berücksichtigung der Festsetzung zur GRZ. Die maximale Abgrenzung ist im Planteil als Hinweis dargestellt.
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis max. 20 m² zulässig.

- 2.7 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben, ist zulässig.

3. Bauweise

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Für das Grundstück Fl.Nr. 876 gilt eine abweichende Bauweise: Eine Grenzbebauung nach Norden und Osten ist zulässig, wenn durch Baugrenzen eine Grenzbebauung zugelassen wird.

4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i. V. m. Art 6 Abs. 6, 8 und 9 BayBO wird angeordnet.

Hinweis: Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Hinweis: Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

5. Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Die zulässige Dachform ist innerhalb der Baufenster festgesetzt.
- 5.2 Die Dachneigung wird je nach zulässiger Dachform festgesetzt.
- | | |
|-------------|------------|
| Satteldach: | 18 – 25° |
| Flachdach: | 0 – 10° |
| Pultdächer: | mind.: 10° |
- 5.3 Für die Dacheindeckung sind nur **kleinteiligen Dachplatten in roter, rotbrauner oder grauer Farbe zulässig**.
- 5.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig, sofern sie in der gleichen Neigung wie die Dächer errichtet werden. Zulässig sind diese auch integriert in oder knapp über der Fassade. Aufständereien sind nicht zulässig.
- 5.5 Die Außenwände der Gebäude sind in Beton, verputztem Mauerwerk, Glas oder Holz möglich.
- 5.6 Die Fassadenwände dürfen nicht mit Signal- oder Leuchtfarben gestrichen werden. Die Fassaden müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild in hellen, gedeckten, matten Farben gestaltet sein.
- 5.7 Rückwärtige Wände von Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden sind mit Holz oder Naturstein zu verkleiden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind nur in den im Planteil festgesetzten Bereichen zulässig.
- 6.2 Stellplätze, Wege sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Die Außenwerbung muss in die Fassade integriert werden. Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte sowie bewegte Schriftbänder. Die maximale Größe der Außenwerbung darf 2 m² je Fassadenseite nicht übersteigen.
- 7.2 Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

8. Stützmauern/Geländeunterschiede

- 8.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig, jedoch nur im Bereich der mit Planzeichen „Nebenanlage mit Zweckbestimmung Stützmauer“ gekennzeichneten Flächen.
- 8.2 Alle Stützmauern sind in Naturstein als Trockenmauern auszuführen und dauerhaft zu begrünen.
- 8.3 Alle sonstigen Geländeunterschiede sind durch modellierte Böschungen landschaftlich auszubilden.

9. Grünordnung

- 9.1 Für alle Neupflanzungen (Bäume und Gehölze) sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Für Bäume gilt die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, mit Ballen.
- 9.2 Zäune sind zulässig mit einer maximalen Höhe von 1,00 m. Zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Gelände ist ein Abstand von 0,15 m für Tierwanderungen frei zu halten.
- 9.3 Alle Gehölzentfernungen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

10. Wasserwirtschaftliche Belange

- 10.1 Die Flächen, die im Planteil als Gewässerrandstreifen festgesetzt sind, dienen der Sicherung naturnaher Gewässerufer. Sie sind von jeder Bebauung, Geländeänderung bzw. anderer Nutzung freizuhalten. Der jeweilige Grundeigentümer hat die ökologische Gewässerpflege seitens der Gemeinde zu dulden.
- 10.2 Niederschlagswasser von Kupfer-, Zink- oder Bleidächern über 50 m² muss vor einer Einleitung oder Versickerung ausreichend vorbehandelt werden (z.B. über eine 30 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht).

11. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

- 11.1 Der naturschutzfachliche Ausgleich mit einer Kompensationsfläche von 2.761 m² wird vom Ökokonto des Marktes Berchtesgaden abgebucht.

12. Immissionsschutz

- 12.1 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachtsüber bzw. an den mit Planzeichen versehenen Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 64 dB(A) tagsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster/Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit

schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden. Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungsanlagen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenem Fenster gewährleisten.

- 12.2 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 45 dB aufweisen.
- 12.3 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 40 dB aufweisen.
- 12.4 Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 35 dB aufweisen.
- 12.5 Für das nordöstliche Baufenster auf Fl.Nr. 876 sind schützenswerte Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Aufenthaltsräume) unzulässig.
- 12.6 Für die, durch Festsetzung durch Planzeichen gekennzeichnete Fassaden, bei denen in der Tages- oder Nachtzeit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das planungsrechtlich ausgewiesene Mischgebiet vorliegen, gilt für Öffnungen von schützenswerten Aufenthaltsräumen, die direkt ins Freie führen:
- 12.6.1 Sie sind als Festverglasungen oder mit Beschlägen auszuführen, die nur ein Öffnen zum Zweck der Reinigung zulassen; dabei muss eine Raumlüftung über ein unbelastetes Fenster (d. h. ohne Richtwertüberschreitung) möglich sein, wie z. B. bei Eckräumen und bei durchgesteckten Grundrissen; oder
- 12.6.2 sie sind durch hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten ausreichend zu schützen (s. Hinweis durch Text Nummer 16)

13. Leitungen

- 13.1 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Altlasten

Aktuelle Informationsstände zu potentiellen und punktuellen Bodenverunreinigungen sind beim Landratsamt Berchtesgadener Land einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind gegebenenfalls auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Hierzu sind entsprechende Sachverständige zu beauftragen. Sollte während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

2. Denkmalschutzgesetz

Art. 8 Abs. 1

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Vegetationsschutz

Die Vorgaben der DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ sind anzuwenden.

4. DIN-Normen

Die, in den Festsetzungen und Hinweisen genannten DIN-Normen liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

5. Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerischen Wassergesetz (BayWG)

Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Gewässer unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Für diese Vorhaben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung am Landratsamt Berchtesgadener Land, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

6. Freiflächengestaltungspläne sind erforderlich, wenn es sich nicht um reine Wohnhäuser handelt, sondern um gewerbliche genutzte Gebäude bzw. die Nutzung von Gewerbe und Wohnen. Im Plan ist der entsprechende Stellplatznachweis zu erbringen. Die Gestaltung der Grünflächen, Pflanzqualitäten, Artenlisten, Belägen und Höhenentwicklung usw.

7. Abwasserentsorgung

Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§ 55 Abs. 2 WHG). Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage ist eigenverantwortlich zu überprüfen.

8. **Wasserversorgung**
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.
9. **Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des Untergrundes nicht überall im Plangebiet versickert werden. Wo dies aufgrund des Untergrundes möglich ist, ist eine Versickerung vorzunehmen. Dies ist durch die Bauwerber eigenverantwortlich zu ermitteln.
Es wird darüber hinaus eine zentrale Oberflächenentwässerung durch den Vorfluter im Geltungsbereich mit Einleitung in die Ramsauer Ache vorgesehen. Hierfür führt die Gemeinde ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt durch. Hierfür ist das im Norden auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene Einzugsgebiet des Oberflächenwassers maßgeblich. Für die Grundstücke, die an den Graben angrenzen ist die Einleitung in diesen Vorfluter grundsätzlich denkbar.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus den an den Graben angrenzenden Anwesen gilt folgendes:
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.
Grundsätzlich kann es zu wildem Abfluss von Oberflächenwasser bei Starkregen und Überschwemmungen kommen. Dies hängt mit der Tallage und den steilen seitlichen Hängen zusammen. Im Rahmen der Bebauung und Flächengestaltung sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu dulden, bzw. Vorkehrungen gegenüber Überschwemmungen zu treffen.
10. **Grundwasser**
Im Planbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor, diese sind durch die Bauherren eigenverantwortlich zu ermitteln. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in das Grundwasser im Vorfeld die entsprechenden Gestattungen einzuholen sind.
11. **Regenwassernutzung**
Es wird auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkung auf das private oder öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entsteht.
12. **Baumfallzone**
Die Mischgebietsflächen südlich der Bundesstraße befinden sich im Einwirkungsbereich der Baumwurfzone von 25 m entlang des Auwaldes. In diesem Bereich werden besondere, bauliche Vorkehrungen zur Schadensabwehr, z. B. verstärkte Dachstühle empfohlen.
13. **Vorsorgender Bodenschutz**
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung

empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu Begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodenSchV möglichst am Entstehungsort oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

14. Artenschutz

Gemäß Art. 16 BayNatSchG und § 39 BNatSchG müssen Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-4 BNatSchG soll der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie der möglichen Nutzungszeit als Sommerquartier durch Fledermäuse, also in den Monaten Anfang Oktober bis Anfang März erfolgen.

Vor dem Entfernen von Gehölzen oder Gebäuden ist durch jeden Bauwerber eigenverantwortlich mit einer qualifizierten Fachkraft zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen können.

15. Verkehrssicherheit

Die erforderlichen Sichtfelder von 3,0 m auf 70,0 m bezüglich der Hauptfahrbahn sind dauerhaft von sichtbehindernden Hindernissen ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten. Für Geh- und Radwege gilt ein Sichtdreieck von 3m auf 30 m.

Es ist auszuschließen, dass sich schneebedeckte Dachflächen auf Verkehrsflächen entleeren.

16. Immissionsschutz - Erläuterung zu Festsetzung durch Text Nr. 12.6.2

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien, Prallscheiben o.Ä.). Der Abstand zur eigentlichen Raumöffnung muss dabei mindestens 50 cm betragen.

Ausführung: siehe Handlungsprogramm Mittlerer Ring; Lärmschutzbaukästen“ der LH München; Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Stand 2005

Diese erforderlichen Vorbauten dürfen nicht als eigenständige schutzbedürftige Aufenthaltsräume gestaltet werden.

An den Seitengiebeln können z. B. auch Glaserker mit zur schallabgewandten Seite zu öffnenden Fensterflügeln angebracht werden.

Nicht schützenswerte Aufenthaltsräume sind Küchen (Ausnahme Wohnküchen), Bäder, Dielen (Ausnahme Wohndielen) und Hauswirtschaftsräume. Ebenso wenig sind Büroräume in der Nachtzeit als schützenswert kategorisiert.