

**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 2020-1-1-1) 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 o Nutzungsschablone

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet (§6 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
- Baugrenze nur für unterirdische Gebäudeteile

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Zweckbestimmung:
- Ga Garage
- Cp Carport
- St Stellplatz
- SM Stützmauer, Höhe 3,5 m
- N Nebenanlage

Gebäudestellung, Dachform

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- Hauptfirstrichtung

Verkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- ⊕ Fuß- und Radweg
- ⊕ Eigentümerweg, öffentlich gewidmet
- ⊕ private Parkplatzfläche
- Private Verkehrsfläche
- ▼ Einfahrtbereich

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)
- von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Tageszeit betroffene Fassaden (s. Festsetzung 12.6)
- von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit betroffene Fassaden (s. Festsetzung 12.6)

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 amt. bayer. Biotopkartierung
- Maßzahl in Meter (z.B. 5,0 m)
- Anbauverbotszone Bundesstraße (20 m)
- Wasserleitung Bestand

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

D. HINWEISE DURCH TEXT

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

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Ramsau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 sonstiger 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in 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 ausgeteilt.
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 Gschoßmann, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Ramsau, den

Siegel

Herbert Gschoßmann, Erster Bürgermeister

8. 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

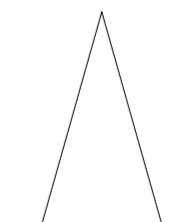
Siegel

Herbert Gschoßmann, Erster Bürgermeister

**GEMEINDE
RAMSAU B. BERCHTESGADEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"ALTES FORSTHAUS"
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

FASSUNG VOM	19.06.2017
	03.12.2019
	15.09.2020



M 1 : 1000

PLANFERTIGER: **H2 B.**
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



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

