

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ramsau b. Berchtesgaden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt in ihrem Änderungsbereich 2 den Bebauungsplan Nr. 8 "Rehlegg" der Gemeinde Ramsau vollständig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH 1

- Der Änderungsbereich 1 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist für die Grundflächen i. S. des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt höchstens 340 qm zulässig. Für das Hauptgebäude ohne Terrassen und Balkone ist eine Grundfläche von 120 qm zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR DEN ÄNDERUNGSBEREICH 2

- Der Änderungsbereich 2 ist als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Hotel. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Hotel) sowie diesen dienenden Anlagen. Die Bettenzahl darf insgesamt 180 nicht überschreiten. Die Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum sowie die Nutzung von Räumen für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von ständig wechselnden Gästen ist nicht zulässig, sofern im Planenteil keine anderen Festsetzung für das Betriebsleiterhaus getroffen sind. Personalwohnungen für das Hotel sind darüber hinaus zulässig.
- Die Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO ist mit insgesamt höchstens 9.000 qm festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt sinngemäß.
- In den Bereichen W1 bis W3 sind jeweils bis zu 2 Gebäude ohne Aufenthaltsräume für den Wellnessbereich zulässig. Die Grundfläche dieser Gebäude darf jeweils bis zu 30qm betragen, dazu ist je Gebäude eine Terrasse von jeweils bis zu 30qm zulässig. Die seitliche Wandhöhe ist mit höchstens 2,75 m festgesetzt. Anstelle von Satteldächern sind hier auch begrünte Flachdächer zulässig. Darüberhinaus sind die dem Wellnessbereich dienenden Nebenanlagen zulässig.
- Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen um 2 Meter überschreiten.
- Sofern eine seitliche Wandhöhe für Gebäude festgesetzt ist, ist diese im Planenteil festgesetzt. Als Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika festgesetzt. Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden EG ist im Planenteil festgesetzt. Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Die Dachneigung wird bei Sattel- und Pultdächern mit 18° - 25° festgesetzt. Der First ist parallel zur Längsseite des Gebäudes mittig zu legen. Von den Festsetzungen über die Dachform, Firstrichtung und die Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden. Im Bereich des festgesetzten Parkdecks ist davon abweichend ein begrüntes Flachdach auszuführen sowie in den Bereichen, die nicht als zu begrünen festgesetzt sind ein Pultdach zulässig. Dieses Pultdach darf auf der höheren Seite nicht höher liegen als die Oberkante Attika des angrenzenden Flachdaches. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind dauerhaft und fachgerecht extensiv oder intensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mind. 15 cm vorzusehen. Für die extensive Dachbegrünung sind Pflanzenarten des Vegetationspektrums Sedum - Moos - Krautflur zu verwenden.
- Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Alle Gebäude mit Satteldach müssen Dachüberstände aufweisen. Dabei sind folgende Mindestmaße einzuhalten: Giebelseite 1,00 M, Traufseite 1,00 M, Dachgauben sind als Schleppgauben zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig sofern sie in der gleichen Neigung wie die Dächer errichtet werden.
- Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung auf den Dächern sind unzulässig. An den Fassaden sind sie ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen in Form von Blink- oder Wechselbeleuchtung ist unzulässig.
- Dacheindeckung: kleinteilige Materialien in matten roten bis rotbraunen Farben. Kupferdächer mit einer Fläche von mehr als 50 qm sind unzulässig.
- Die Fassaden müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild in hellen, gedeckten, matten Farben gestaltet sein. Als Fassadenverkleidung ist Holz oder Putz zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Materialien zugelassen werden. Orts- bzw. regionaltypische Bemalung (Lüftmalerei) ist zulässig. Bei Balkonen sind alle nach aussen sichtbaren Teile in Holz auszuführen.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,75 M zulässig. Ausnahmsweise können auch höhere Stützmauern zugelassen werden. Alle Stützmauern sind ab einer Höhe von 2 m in mehrere Stufen durch dazwischen liegende Grünflächen zu gliedern. Alle Stützmauern sind in Naturstein auszubilden bzw. zu verkleiden oder dauerhaft zu begrünen.
- Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen. Ausserhalb der festgesetzten Flächen und Baugrenzen ist die Errichtung von Nebengebäuden mit insgesamt bis zu 200 qm Grundfläche zulässig, die Grundfläche je Nebengebäude darf dabei nicht mehr als 80 qm betragen. Die seitliche Wandhöhe wird mit höchstens 3 M festgesetzt.
- Stellplätze
Alle Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen und einzugrünen.
- Grünordnung
15.1 Der Bestand an Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs ist zu erhalten. Bei einem ausnahmsweise zulässigen Entfernen von Bäumen ist ein Ersatz im Verhältnis 1:2 zu pflanzen.
15.2 Im „Hotelpark“ und im Bereich der Dachbegrünung ist eine Versiegelung für Wege, Terrassen usw. von maximal 20 Prozent zulässig.
15.3 Im „Hotelpark“ ist pro 400 Quadratmeter ein Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.
15.4 Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte klimagerechte Gehölze zu verwenden.
15.5 Die im Planenteil festgesetzte als für das Ortsbild wichtige private Grünfläche ist regelmäßig zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Beweidung ist zulässig. Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Bodenschutz
Die Vegetationsdecke der Steilböschungen im Süden und Norden des Gebietes sind zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost etc. im Böschungsbereich bzw. der Böschungsschulter ist unzulässig. Die punktuelle Ableitung (z. B. Sickerschächte, Rigolen) von Oberflächen- und Niederschlagswasser (auch Dachwasser) ist unzulässig. Eine flächige Versickerung über Rigolen ausserhalb der Steilböschungen ist zulässig.
- Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach BayBO im Sondergebiet sind wie in einem Wohngebiet einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom während der Zeit vom bis beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

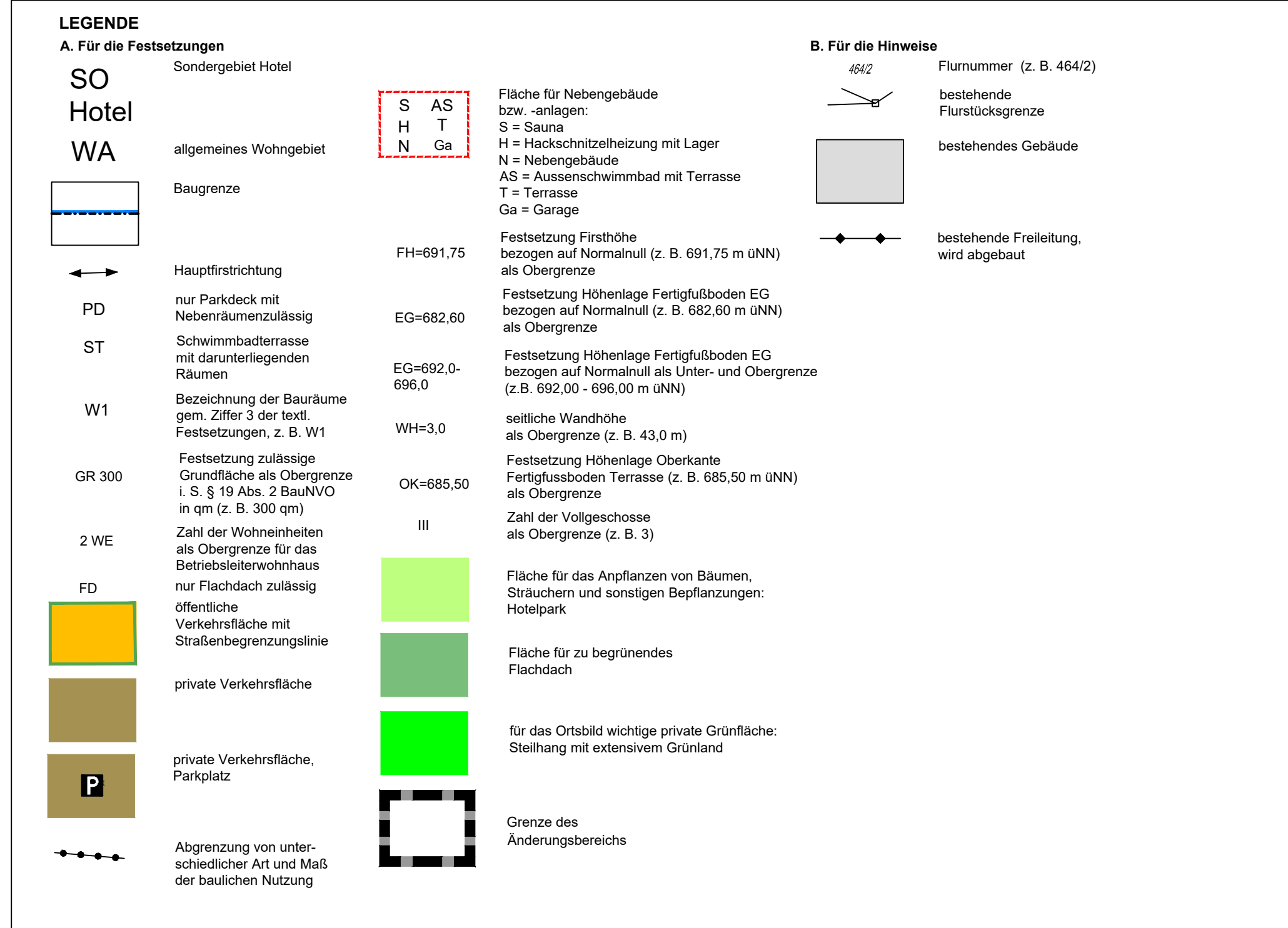
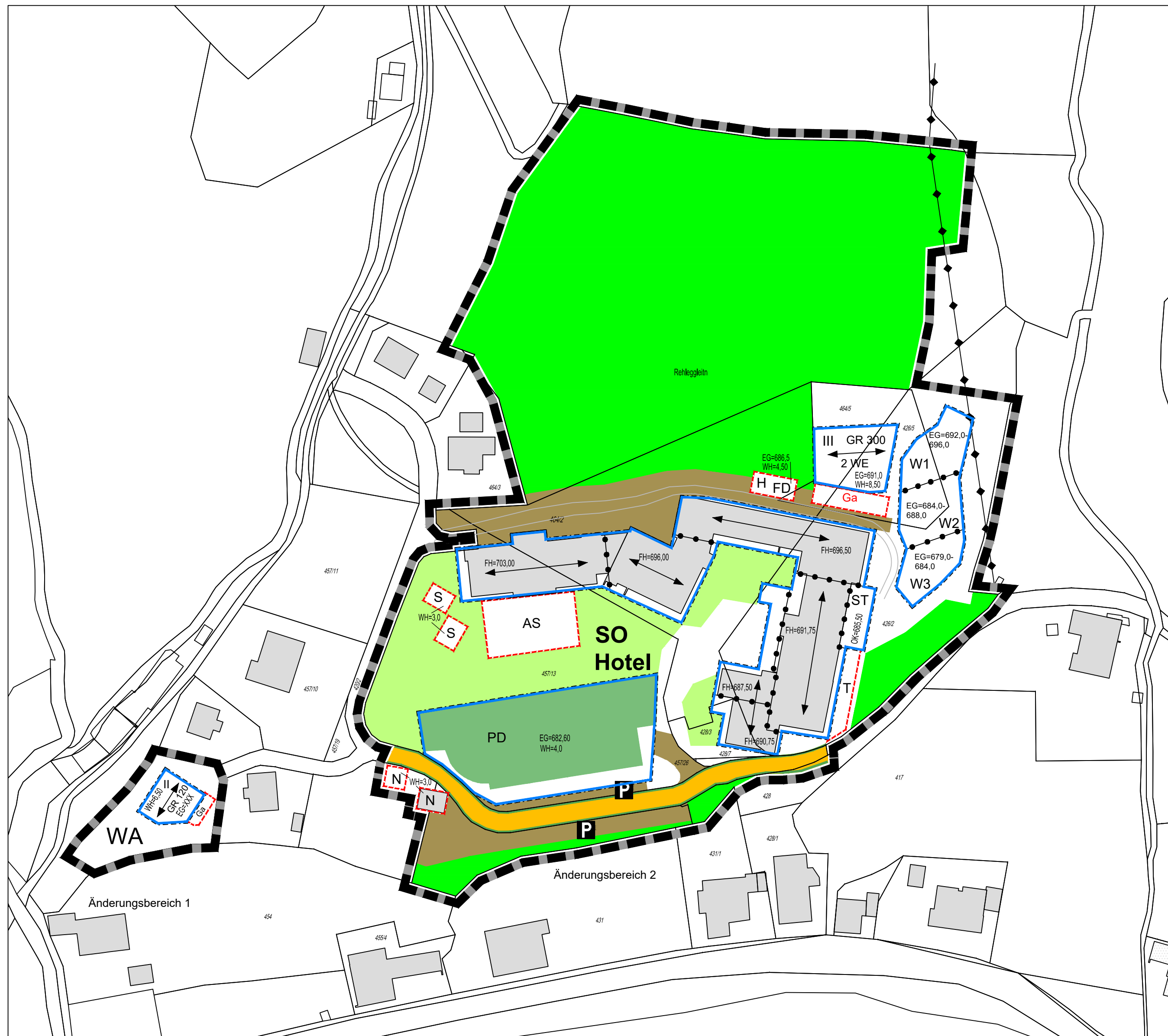
Ramsau bei Berchtesgaden, den
Gschöbmann, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Ramsau bei Berchtesgaden, den
Gschöbmann, 1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

- Im Änderungsbereich 1 gelten ansonsten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Rehlegg der Gemeinde Ramsau.
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung sind darzustellen.
- Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden.
- Öffnungen an den Gebäuden sollten so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass Dritte durch wild abfließendes Oberflächenwasser nicht benachteiligt werden.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dachdeckung aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 qm sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereileitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Die notwendigen Ausgleichsflächen für die geplanten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft können nicht innerhalb des Planungsbereichs nachgewiesen werden. Der ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen ist auf externem Gebiet auf Teilflächen der Flur Nn. 16 und 28, Gemarkung Ramsau b. Berchtesgaden nachzuweisen (siehe hierzu auch Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Umweltbericht). Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.



BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem
Grünordnungsplan
NR. 8 REHLEGG
GEMEINDE RAMSAU
LANDKREIS
BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG

ENTWURFSVERFASSER

plg Planungsgruppe Strasser

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

16179 H:\Projekte Stadtcard\Änderung Rehlegg\Planung\BP Rehlegg.DWG
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubecq, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 29.11.2019

