

Gemeinde Reichertsheim
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

TEXTEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

"RAMSAU – INNENBEREICH, 1. Änderung"

M 1:1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Reichertsheim erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

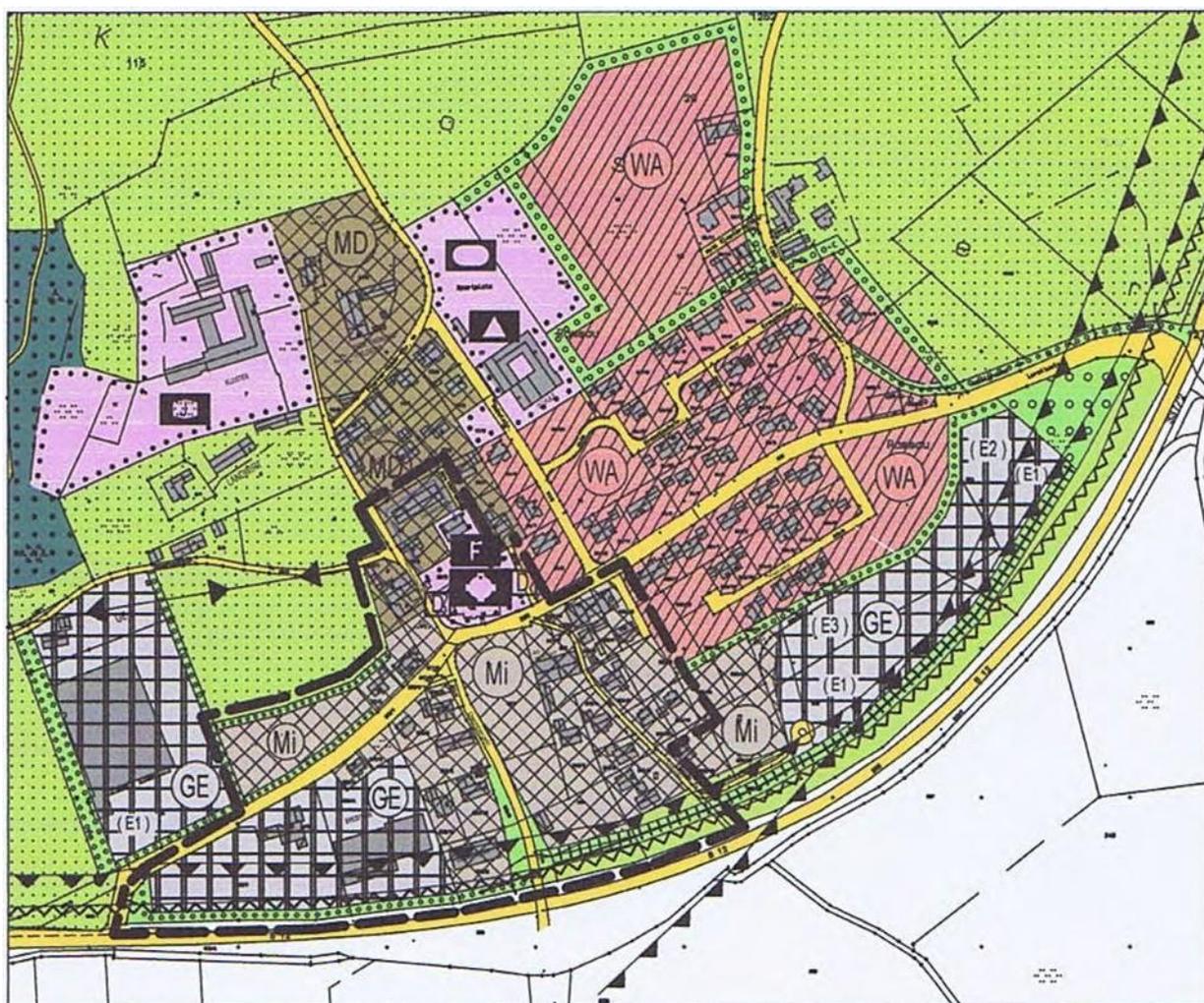
Satzung.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **17.03.2022** Entwurf am -

AUSSCHNITT aus dem FLACHENNUTZUNGSPLAN der
GEMEINDE REICHRTSHEIM
vom 08.04.1984, mit **4. ÄNDERUNG** vom **26.05.2010**

M 1 : 5000



PLANVERFASSER

grünfabrik Landschaftsarchitekten Bücking Reingruber PartG mbB

Wiesenfeld 14, 84544 Aschau

Telefon 08638-9843220, info@gruenfabrik.com

A) **FESTSETZUNGEN**

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

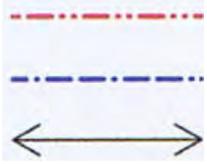
1.1 Art der Nutzung =gültig für den gesamten Geltungsbereich

- 1.1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.1.2 **Mi** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.1.3 **Mi-E** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
mit der Einschränkung, dass aus Gründen des Immissionsschutzes
ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind
- 1.1.4  Nutzungstrennlinie

1.2 Maß der Nutzung

- 1.2.1 *Im Bereich des qualifizierten 8-Planes nach § 30 Abs. 1 BauGB, nur gültig für die Parz.-Nr. 1, 2 u. 3, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal überbaubare Grundfläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:*
- | | | |
|---------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | Grundflächenzahl, § 19 BauNVO und | Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO |
| Parz. 1 | GRZ 0,50 | GFZ 0,70 |
| Parz. 2 | GRZ 0,35 | GFZ 0,60 |
| Parz. 3 | GRZ 0,40 | GFZ 0,60 |
- Ⓜ 2 Vollgeschosse zwingend
- II 2 Vollgeschosse als Höchstwert
- (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)*
- 1.2.2 Beim restl. Geltungsbereich handelt es sich um einen „einfachen 8 -Plan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 *Im Bereich des qualifizierten B-Planes nach § 30 Abs. 1 BauGB, nur gültig für die Parz.-Nr. 1, 2 u. 3. Werden die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt:*
- 
- Baulinie gemäss § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gemäss § 23 Abs. 3 BauNVO
- Firsttrichtung
- Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind trauf- und firstgleich ohne Versatz auszubilden.*
- 2.2 Gültig für den gesamten Geltungsbereich:
- 2.2.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Absatz 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Für Parz.-Nr. 1, 2 u. 3 werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1.1



Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ sind Garagen innerhalb der Baufenster zulässig.

4.1.2



Zufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe 5,0m

4.1.3



Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe 5,0 m, alternativ sind Stellplätze innerhalb der Baufenster zulässig.

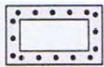
4.1.4

Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt: mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

= gültig für den gesamten Geltungsbereich

5. Flächen für den Gemeinbedarf

5.1



Flächen für den Gemeinbedarf, Kirche mit Friedhof sowie Feuerwehrhaus mit Übungsräumen für die Musikkapelle

5.2



PlanZV Nr. 4 Kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung „Biergarten“
Auf der Fläche sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt, einer Gesamtlänge von max. 5 m und eine Höhe von max. 3 m zulässig.

6-9. entfällt

10. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

= gültig für den gesamten Geltungsbereich

10.1



Innere Begrenzung der 20m Anbauverbotszone zur Bundesstraße B12 nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

10.2

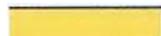


40m Baubeschränkungszone zu möglichen A94-Autobahntrassen

11. Verkehrsflächen und Erschließung

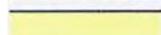
= gültig für den gesamten Geltungsbereich

11.1



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

11.2



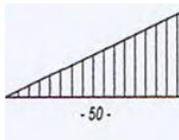
Öffentliche Gehwegfläche

11.3



Vorhandene Fußwegverbindungen, unversiegelt

11.4



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

11.5



Öffentliche Pkw-Stellplätze

11.6



Private, nichtzufriedenstellende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt.
Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

11.7

Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorbereiche sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebunden Decken sind zu bevorzugen.

12.-13. entfällt

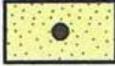
14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser = gültig für den gesamten Geltungsbereich

- 14.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in den Untergrund einzuleiten.
- 14.2 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung = gültig für den gesamten Geltungsbereich

15.1 Öffentliche Grünflächen

- 15.1.1  Die öffentlichen Grünflächen bestehen aus heimischen Sträuchern, Bodendecker oder aus Magerwiese. Die zu pflanzenden heimischen Sträucher sind der Artenliste zu entnehmen.

- 15.1.2  Die Fläche ist als Platzfläche mit Pflaster- oder Plattenbelag und Pflanzflächen herzustellen und gärtnerisch zu pflegen.

- 15.1.3  Öffentliche Grünfläche mit 5 m hohem begrüntem Lärmschutzwall

15.2 Private Grünflächen

- 15.2.1 Anlage von Grünstreifen an den Rändern der Mischgebiete aus arten- und strukturreichen Hecken. Die Grünstreifen sind extensiv zu pflegen und der Artenliste zu entnehmen.
- 15.2.2 In den Parz.-Nr. 1, 2 und 3 sind je angefangener 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nichtverbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.2.3 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15.2.4 Der unversiegelte Flächenanteil am Gesamtgrundstück darf 20 % nicht unterschreiten.
- 15.2.5 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- 16.-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

= gültig für den
gesamten Geltungsbereich

25.1

Allgemeine Angaben zur Pflanzung

25.1.1



Baum, neu zu pflanzen auf öffentlichem Grün

Die dargestellten Bäume sind in ihrer Lage verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Entlang der Straßen können verschiedene Baumarten verwendet werden. An der Platzfläche 6 Bäume der gleichen Art gepflanzt werden. Es sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

25.1.2



Baum, neu zu pflanzen auf privatem Grün

Die dargestellten Bäume sind in ihrer Lage verschiebbar. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Es sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

25.1.3



Zu erhaltender Baumbestand:

Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

25.1.4

Bei den Baumpflanzungen ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.

Mindestmaß Baumgruben:

Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

25.1.5

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

25.1.6

Die Pflanzung der Gehölze der Privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.

25.1.7

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 ABGB) sind zu beachten.

25.1.8

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.

25.2

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze

Großbäume: Größe mind. 3xv, H, mDB, STU 18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Kleinbäume: Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm

Carpinus betulus - Hainbuche

Acer campestre - Feld-Ahorn

Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus aria - Mehlbeere

Prunus aviurn - Vogelkirsche

Obsthochstämme in Sorten: Größe mind. 3xv, mDB, STU 14 -1 6 cm

Sträucher: Größe mind. 2xv. oB, 60-100 cm

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Sambucus nigra - Holunder

Salix in Arten - Weiden in Arten

Viburnum opulus - Schneeball

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26. entfällt

27. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. **Vermassung** = gültig für den gesamten Geltungsbereich

Vermassung in Metern, z.B. 3,0 m

29. Bauliche Gestaltung = gültig für den gesamten Geltungsbereich

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gern. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung
- geneigtes Satteldach
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5)

Höhenentwicklung der Gebäude:

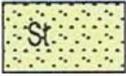
29.01

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben. Unvermeidliche, durch Anschlusszwänge an öffentliche Verkehrsflächen bedingte Geländeänderungen sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich an die Grundstücksgrenzen anzuschließen.

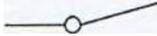
„Trockene-“ Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 0,90 m Höhe über natürlichem Gelände zulässig; diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemessen.

- 29.02 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über Oberkante der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße (Zufahrtseite) liegen. Mess-Bezugspunkt ist der grundstückseitige Straßenrand in Gebäudemitte.
- Ä- red. Durch diese Festsetzung darf Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden jedoch nicht mehr als 0,25 m in Gebäudemitte über dem hangseitigen natürlichen Gelände liegen.
- 29.03 Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:
- II max. 6,00 m**
- Anbauten an vorhandene Bauwerke sind profilgleich in Wandhöhe des Bestandes auszuführen, auch wenn die Wandhöhe dadurch mehr als die oben festgesetzten 6,00 m betragen sollte.
- Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- Gestaltung des Daches**
- 29.04 Dachflächen sind rechteckig auszubilden; für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 29.05 Die Dachneigung ist mit max. +/- 2° Abweichung der Nachbarbebauung anzupassen, aneinander gebaute Gebäude müssen gleiche Dachneigungen haben, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.06 Die Dacheindeckung ist der Nachbarbebauung anzupassen, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.07 Für Nebengebäude sowie gewerblich genutzte Hallen sind auch begrünte oder extensiv begrünte, flach geneigte Sattel- oder Pultdächer bis max. 15 Grad Neigung zulässig.
- 29.08 Dachgauben sind nur als stehende Giebel- oder Schleppegauben bei Dachneigungen ab 33 Grad zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppegauben max. 1,50 m². Je Dachseite sind max. 2 Dachaufbauten pro 12 m Firstlänge zulässig.
- 29.09 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 5,00 m ausgeführt ist. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, als Obergrenze werden 4,0 m festgesetzt. Der Quergiebelfirst muss mind. 0,75m unter dem Hauptgebäude -First liegen.
- 29.10 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 29.11 frei

- Einfriedungen**
- 29.12  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.13 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.14 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metagitterzäune mit senkrechten Stäben. Eingangstüren u. Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
Bei gewerblich genutzten Grundstücken sind Zaunhöhen von max. 2.00 m zulässig.
- 29.15 Entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen der Parz. 1 zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Fl-Nr. 27 müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
317	Flurstücknummer z.B.317
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3
	Baudenkmal - Nr. D-1-83-140-20 Pfarrkirche „St. Maria Loretto“

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A.14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschliesser, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

- Immissionsschutz:** Entlang der Bundesstraße B12 werden im Bereich nördlich des Mi-E des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DTN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
- Immissionen:** Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 09.01.2009
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Juni 2008
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D) **BEGRÜNDUNG ZUR B-PLANAUFSTELLUNG**

der **GEMEINDE REICHERTSHEIM vom 17.03.2022**

für das Gebiet:

"RAMSAU – INNENBEREICH, 1. Änderung"

1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim, 4.Änderung vom 26.05.2010 der Gemeinde Reichertsheim entwickelt. Die Gebietszuordnung WA im Bereich westlich der Schulstraße ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan falsch und wird im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung berichtigt und als MD angepasst.

2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen und gesichert werden; er dient der Nachverdichtung sowie sonstiger Maßnahmen der Innenentwicklung des Ortes Ramsau.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich des Ortes Ramsau im Umgriff der denkmalgeschützten Loretto – Kirche. Es wird begrenzt von gewerblichen Flächen der Spedition Bisquolm im Westen, innerörtlichen Flächen der Landwirtschaft sowie der Pfarrer-Huber-Straße im Norden und Nordwesten, der Schulstraße, dem Lorettoweg sowie dem Baugebiet „Schmiedeanger“ im Osten und der Bundesstraße B12 im Süden.

Neben der Schaffung von neuem Baurecht nördlich der Lorettostraße, zwischen dem Gewerbegebiet „Ramsau-West“ und der vorhandenen Wohnbebauung, soll durch diesen Bebauungsplan auf der derzeit freien Fläche gegenüber der Lorettokirche und östlich der Dachbergstraße eine ortsplanerisch verträgliche Bebauung mit Freiflächen und kleiner Platzgestaltung gegenüber der Kirche gesichert werden.

Vorrangig handelt es sich hierbei um den Bereich der FI-Nr. 317 (Parz. 2) für den die Gemeinde im Dez. 2008 eine Veränderungssperre erlassen hatte, um die Realisierung eines geplanten Lastwagenverkaufsplatzes in der Dorfmitte abzuwenden.

Die Baulinien für die Parz. 2 im Bereich zur Lorettokirche sind städtebaulich begründet, da sie eine Platzfassung sicherstellen. Aus gleichem Grund wird in diesem Bereich auch die II- geschossige Bebauung zwingend vorgegeben.

Ergänzend werden in diesem B-Plan

- neues Baurecht geschaffen für Nutzungen im Bereich der Parz. 1 und 3;
- die problematische Zufahrtsituation von der Dachberg- in die Loretto- und Pfarrer-Huber-Straße entschärft, durch Verschiebung der Dachbergstraße im Einmündungsbereich in Richtung Westen;
- innerörtliche öffentliche Parkflächen gesichert und westlich der Kirche und der Dachbergstraße neue Parkplätze geschaffen;
- innerörtliche Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen als straßenbegleitende Grünflächen gesichert;
- die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Verbesserung des Schallschutzes zur 812 im Sinne der Allgemeinheit geschaffen. Da die hierfür erforderlichen Grundstücke bis dato nicht im Eigentum der Gemeinde sind, wird am südlichen Rand der Parzelle 3, entlang der Anbauverbotszone zur 812, ein 5 m hoher Lärmschutzwall als öffentliche Fläche festgesetzt.

Andere Möglichkeiten, wie z.B. eine geschlossene Grenzbebauung in erfordert. Höhe o.ä. Lösungen, einvernehmlich mit Gemeinde und dem östlich angrenzenden Nachbarn FI-Nr. 331/4, sind für die Gemeinde vorstellbar.

Die bereits bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches werden nur als „einfacher B-Plan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, lediglich im Bereich der Parz. 1 bis 3 werden die Anforderungen an einen „qualifizierten B-Plan“ nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 5 ha**.

3. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

4.1 Mögliche Immissionskonflikte:

Bezüglich möglicher Immissionskonflikte wird darauf hingewiesen, dass ein Gutachten in Abstimmung mit der Fachbehörde im LRA MO nicht gesondert in Auftrag gegeben wurde, da Immissionswerte aus den beiden vorhandenen Gutachten für die im Osten und Westen angrenzenden Baugebiete vorliegen.

Anhand dieser Werte können die Abstände der möglichen Wohnbebauung zu B12 und zu vorhandenem Gewerbe abgeleitet werden.

4.2 Mi-E- Festsetzung:

Entlang der Bundesstraße B12 und östlich des GE- „Ramsau-Wes“t werden im Mi-E keine Wohnungen zugelassen weil die Abstände zur B12 bzw. zu den vorhandenen Gewerbeflächen zu gering sind, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sicher zu stellen.

Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO erforderliche quantitativ und qualitativ gleichwertige Durchmischung des gesamten Mischgebietes (Mi und Mi-E) wird dadurch gewährleistet, dass im Mi ein höherer Wohnbereich realisiert werden kann, da dieser im Mi-E nicht ausgenutzt werden kann.

5. Verfahrenshinweise:

Da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht wird und auch keine sonstigen Anhaltspunkte entgegenstehen, erfolgt die Bebauungsplanaufstellung als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

6. Änderungen im Rahmen der 1. Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Grünfläche westlich der Schulstraße und südlich des Dorfladens als Biergarten geändert.

Aschau, den.....
Planverfasser:

Reichertsheim, den.....