

VERWALTUNG

GEMEINDE RINGELAI

2024



LEBEN AM GEISTLICHEN STEIN

INFORMATIONEN ZU DEN BAUPARZELLEN IM NEUEN
BEAUGEBIET WASCHING AUSSERFELD
ALLE ANGABEN OHNE GEWÄHR

Der endgültige
Quadratmeterpreis wird
festgelegt,
sobald die
Schlussrechnungen der
Erschließung des
Baugebiets vorliegen!
Die angegebenen Preise
beruhen auf den Angeboten
der beteiligten Firmen.
Die Erschließung wird Ende
Anfang Mai 2024
abgeschlossen.

SERVUS IN RINGELAI

Ein eigenes Heim bauen, einen Ort zum Leben finden - das ist nicht immer einfach. Wir wollen euch dabei unterstützen. Die Gemeinde Ringelai hat einen wunderbaren, sonnigen Hang als zukünftiges Baugebiet erschlossen.

Die Bauparzellen legen im alteingessenen Dorf Wasching. Dort gibt es nicht nur ein uriges Dorfhaus, das Schroihaus, sondern auch eine intakte Dorfgemeinschaft, einen Spielplatz, der im Zuge der Erschließung reaktiviert wird und viel Natur, sondern auch eine gute Erschließung mit einem Gehweg nach Ringelai. Dort finden sich Kindergarten, Schule und viele Vereine, die für alt und jung ein Vielfältiges Programm anbieten.

Wir haben in diesem Heft einige Informationen über das Baugebiet und die Parzellen zusammengesetzt. Bei Frage meldet euch einfach in der Verwaltung oder direkt bei mir: 0160/99008602



Wir freuen uns darauf gemeinsam mit euch an eurem Traum vom Haus, vor allem aber an eurer Zukunft in der Gemeinde Ringelai zu arbeiten.

DR. CAROLIN PECHO

1. Bürgermeisterin
Gemeinde Ringelai, Pfarrer-
Kainz-Str. 6, 94160 Ringelai

IN KÜRZE

ZUSAMMENFASSUNG, ES GELTEN DIE BESTIMMUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS! ALLE ANGABEN IN DIESEM DRUCKWERK OHNE GEWÄHR

Die Gemeinde Ringelai hat im Herbst 2022 den Bebauungsplan für das neue Baugebiet an einem sonnigen Hang in Wasching beschlossen.

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet WA.



Grundflächenzahl
Parzelle 1+2: Max. GRZ 0,40
Parzelle 2-13: Max. GRZ 0,35

Vollgeschosse:

Maximal 2 Vollgeschosse, Erdgeschoss + 1
Bei Parzellen 7+8 abweichend: U+1 zulässig



Was darf gebaut werden?

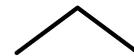
1+2 Wohnungsbau möglich

3-13 Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten

Die Baufenster sind im Plan gestrichelt (Innenlinien) gekennzeichnet.



Garagen: Gegenseitige Grenzbebauung möglich, die Dachdeckung ist bei nebeneinander stehenden Garagen anzupassen. Maßgebend ist der zuerst beantragte Garagengrenzbau.

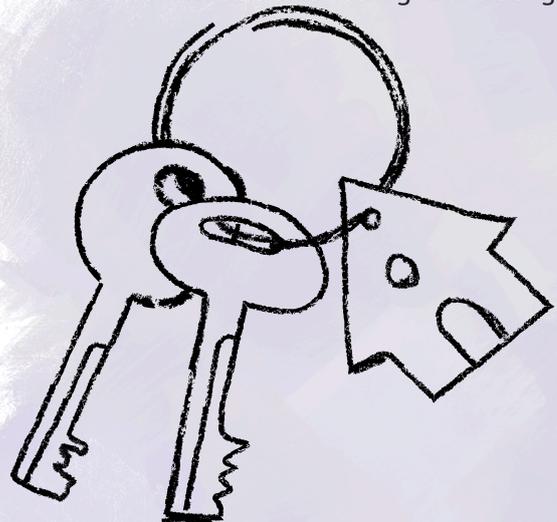


Dachform: Satteldächer, beidseitig gleich geneigt 18-30°,
Pulldächer mit Dachneigung max. 15°
Bei Garagen: Flachdächer mit Gründach oder Kiesschüttung zulässig.



Kniestock: max. 1,40m zulässig

Bauzwang: 5 Jahre



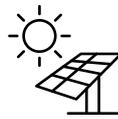
IN KÜRZE

ZUSAMMENFASSUNG, ES GELTEN DIE BESTIMMUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS!



Höhe der baulichen Anlagen:
Maximale talseitige Wandhöhe (bezogen auf das Urgelände)
E+U max. 8,50m
E+1 max. 7m
Bei Parzelle 1 max 6 m

Solaranlagen/PV zulässig



Stellplätze
Parzelle 1+2: 1,5 je Wohneinheit
Parzelle 3-13 2

- jeder Stellplatz muss frei befahrbar vom Verkehrsraum her sein
- offener Stellplatz, Grage oder Carport möglich
- Vor der Garage Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche: 5 m Dieser ist freizuhalten und stellt keinen Stellplatz dar. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.

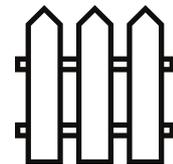


Bäume

- Sichtdreiecke, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind, dürfen nicht bepflanzt werden. Abstand zur Kreisstraße 4,5 m

Zäune und Einfriedungen

- 1,5 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum
- max. Höhe 1,10
- Zur Straße hin als Holzzaun auszuführen



Aufschüttungen oder Abgrabungen



- max. 2,0 m zulässig
- Böschungen naturnah als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel nicht steiler als 1:1,5 gestalten
- Übergänge mit abgerundeten Böschungsober- und -unterkanten weich ausformen
- Absturzsicherungen ggf. erlaubt max. 2 m
- Entlang der Grundstücksgrenze für Stützmauern und Absturzsicherungen Mindestabstand 60 cm

IN KÜRZE GRÜNORDNUNG

Gestaltung und Bepflanzungskonzept auf den Parzellen



- Nicht bebaute Fläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Soweit die Fläche nicht für Zufahrten, Zugänge, Terrasse oder Stellplätze benötigt wird)
- Die Versiegelung soll minimiert werden.
- Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Von der Parzellenfläche sind 15 Prozent gärtnerisch als Pflanzfläche anzulegen, Böschungen sind zu bepflanzen.

Nicht zugelassen:

- Steinschüttungen
- Kies- und Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen (Im Zuge der Gartengestaltung)

Bäume

- Sichtdreiecke, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind, dürfen nicht bepflanzt werden. Abstand zur Kreisstraße 4,5 m
- Ortsrand Hecke - kann im Böschungsbereich ausgeführt werden!



geschlossene Gehölzpflanzung
mind. 2 reihig
mind. 3 m breit

pro Parzelle kann all 8-10 J. bis zu
50 Prozent der Hecke auf den Stock
gesetzt werden. Bäume bleiben
ausgenommen. Ausgefallene
Gehölze sind umgehend zu ersetzen.

PFLANZLISTE

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig. Bei den Obstbäumen sind Hoch- bzw. Halbstämme zu verwenden.

Für freiwachsende Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm

Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Quercus robur Stieleiche Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe: 14-16 cm Betula pendula Weiß-Birke Sorbus aucuparia Vogelbeere Prunus avium Vogelkirsche Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche

Obstgehölze (Bäume II. Ordnung), Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen oder Container, Stammumfang in 1m Höhe: 12-14 cm Apfel Obstgehölz Pflaume Obstgehölz Kirsche Obstgehölz Haferpflaume Obstgehölz Birne

Obstgehölz Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen bzw. Südwesten 15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm, 85 %

Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60 – 100 cm Corylus avellana Hasel Crataegus laevigata Zweigriff. Weißdorn Frangula alnus Faulbaum Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche Malus sylvestris Wildapfel Prunus padus Traubenkirsche Prunus spinosa Schlehdorn Pyrus pyraster Wildbirne Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rosa canina Hundsrose Rosa pendulina Alpenheckenrose Salix aurita Ohrchen- Weide Salix caprea Salweide Salix cinerea Aschweide Salix purpurea Purpurweide Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Für Baumpflanzungen im Baugebiet und auf der Ausgleichsfläche A, sowie für die Ortsrand-eingrünende Gehölzhecke im Westen bzw. Südwesten ist - je nach Verfügbarkeit autochthones Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge) zu verwenden.

Unser Nachhaltigkeisteam berät euch gerne!!

+ RINGELAIER KINDER BONUS

Junge Familien werden gefördert!!

Die Gemeinde Ringelai reduziert den Grundstückspreis um 2000 Euro je Kind, bei Erwerb des Grundstücks.

- maximal für drei Kinder (max. 6000 Euro)
- die unter 18 Jahre alt sind
- und im Haushalt der Eltern leben



BAUPARZELLE 1

Größe: 1385 qm

Bebauung mit Mehrfamilienhaus
(max. 6 Parteien)

WA, 2 Vollgeschosse,
GRZ max. 0,4, offene
Bauweise, max.
Wandhöhe 6m,
Stellplatz/je
Wohneinheit 1,5



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 Euro/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vorr.: ca. 13 Prozent der Gesamtkosten

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 2

Größe: 1411 qm

Bebauung mit Mehrfamilienhaus

WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,4, offene Bauweise, max. WH 7m,
Stellplatz/je WE 1,5



Das sonnige Grundstück schließt an die bestehende Bebauung an. Es befindet sich günstig gelegen an der Einfahrt des neuen Baugebiets und blickt Richtung Süden. Es bietet Raum für eine Mehrfamilienhausbebauung.

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 13 % der Verkehrskosten



Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser:

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung des Gebäudes nach tatsächlicher Geschossfläche abgerechnet.

BAUPARZELLE 3

Größe: 836 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**



WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. WH
7m, Stellplatz/je WE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 7 % der Verkehrskosten

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag

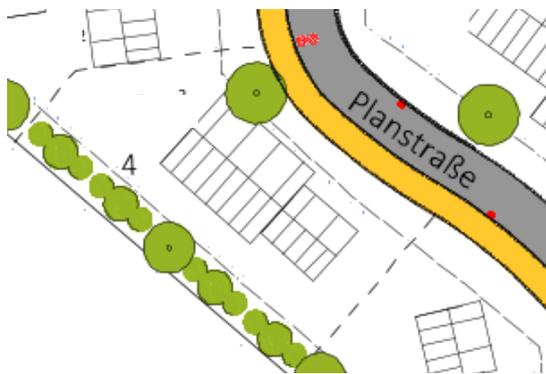
Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 4

Größe: 696 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. WH 7m,
Stellplatz/je WE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER

KINDER
BONUS

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

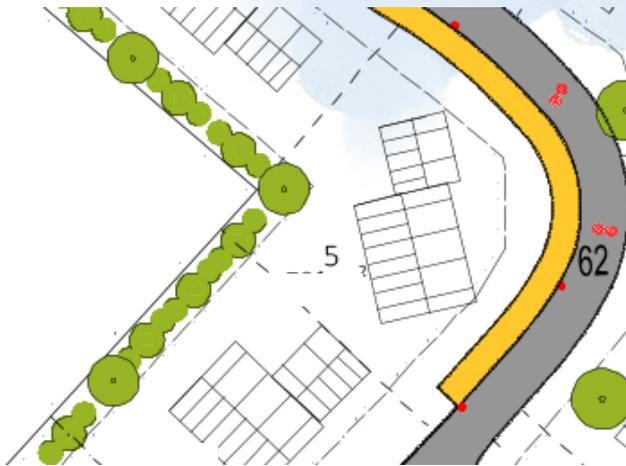
Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 5

Größe: 687 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max. 0,35, offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung, max. WH 7m, Steinplatz/je WE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER

KINDER
BONUS

RESERVIERT

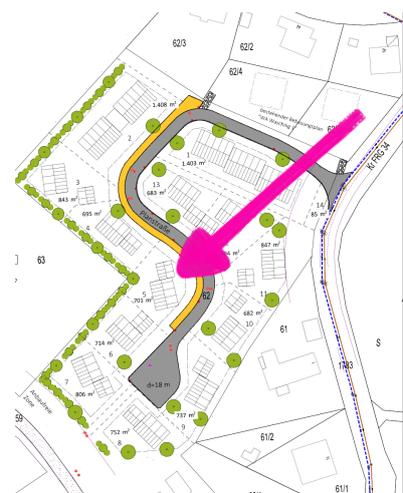
Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung des Gebäudes nach tatsächlicher Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 6

Größe: 701 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. WH
7m, Stellplatz/je WE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

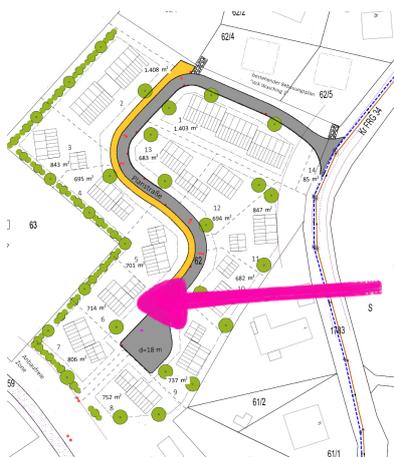
Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 7

Größe: 806 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse U+E, GRZ max. 0,35, offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung, max WH 8,5m, Stellplatz/jeWE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 7 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung des Gebäudes nach tatsächlicher Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 8

Größe: 736 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse U+E, GRZ max. 0,35, offene Bauweise, nur Einzelhausbebauung, max WH 8,5m, Stellplatz/jeWE 2 Die Gestaltung der

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 7 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER

KINDER
BONUS

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung des Gebäudes nach tatsächlicher Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 9

Größe: 744 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. Wf
7m, Stellplatz/je WE 2



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 7 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER

KINDER BONUS

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal:

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 10

Größe: 667 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus



WA, 2 Vollgeschosse,
GRZ max. 0,35, offene
Bauweise, nur
Einzelhausbebauung,
max. WH 7m,
Stellplatz/je WE 2

Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag:

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 11

Größe: 839 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. WH
7m, Stellplatz/je WE 2

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 8 % der Verkehrskosten

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 12

Größe: 702 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

WA, 2 Vollgeschosse, GRZ
max. 0,35, offene Bauweise
nur Einzelhausbebauung
WH 7m, Stellplatz/je WE 2



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER

KINDER BONUS

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser 412,30

Herstellung Kanal: 410,18

Verbesserungsbeitrag: 1.141,06

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.



BAUPARZELLE 13

Größe: 677 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einzelhausbebauung, max. WH 7m,
Stellplatz/je WE 2



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb voraussichtlich: ca. 105 €/qm

Kosten Anteil Straße/öff. Grund vor.: ca. 6 % der Verkehrskosten

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser

Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag

Die Geschossfläche wird mit Errichtung
des Gebäudes nach tatsächlicher
Geschossfläche abgerechnet.

