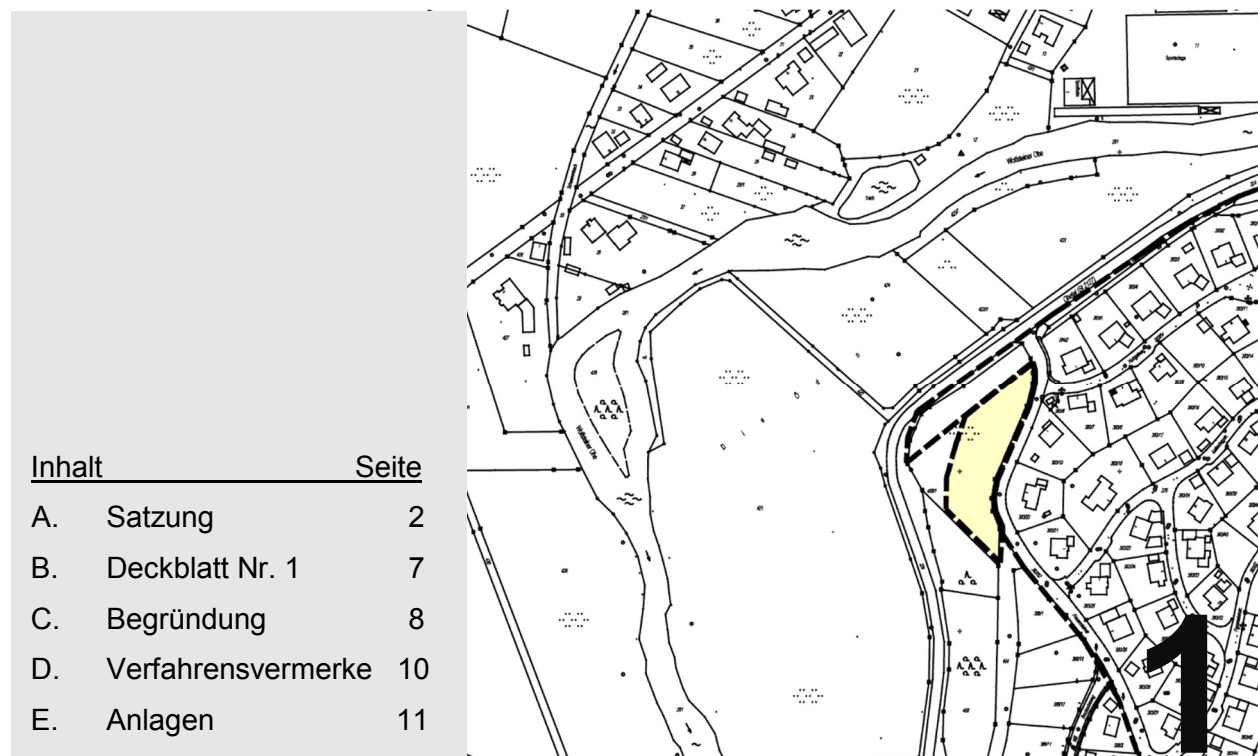


# GEMEINDE RINGELAI

Erweiterung Bebauungsplan Frauenstein I  
mit Deckblatt Nr. 1 im Bereich der Fl. Nr. 408/1  
Gemarkung Ringelai  
Entwurf: 13.09.2017



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Deckblatt Nr. 1	7
C. Begründung	8
D. Verfahrensvermerke	10
E. Anlagen	11

Planverfasser:

*Arbeitsgruppe Planung + Architektur*  
Dr. Klaus Bauer  
Architekt, Stadt- und  
Regionalplaner  
Spitalstrasse 2  
94481 Grafenau

## **A.           Satzung**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) hat die Gemeinde Ringelai folgende Satzung erlassen:

### **Erweiterung des Bebauungsplanes „Frauenstein I“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Grundstück Flurnummer 408/1 (Teilbereich) der Gemarkung Ringelai bildet den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Frauenstein I“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Deckblatt Nr. 1 vom 13. September 2017.  
Das Deckblatt Nr. 1 mit seinen planerischen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 2 Zuständigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Die textlichen und planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauenstein I“ vom 27.05.1982 bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. Das Erweiterungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. Gemäß §17 und 19 BauNVO wird die Grundflächenzahl - GRZ - mit 0,35 festgesetzt, die Geschossflächenzahl - GFZ - gemäß §17 und 20 BauNVO mit 0,75.  
Eine Überschreitung bis zu 50% für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.
  - 2.2. Zahl der Vollgeschosse:  
max. 2 Vollgeschosse U + I + D

## 2.3. Gestaltung der baulichen Anlage

### 2.3.1. Hauptgebäude

Wandhöhe:	Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Hauptgebäude U + I +D max. 7,00 m talseitig.
Dachform:	Satteldach / Pultdach / Dachgauben zulässig
Dacheindeckung:	Kleinteilige ziegelrote oder anthrazitfarbige Deckung, Blechdächer (Grautöne (Titanzink), Brauntöne (Kupfer))
Dachneigung:	Satteldächer beidseitig gleiche Dachneigungen von 24 – 28°, Pultdächer Dachneigung von 10 – 28° Die Dacheindeckung von untergeordneten Bauteilen muss der des Hauptbaukörpers entsprechen.

2.3.2. Beim Wohngebäude der Parzelle 4 sind bei der Befuerung mit festen Brennstoffen auf den Kaminen doppelte Prallbleche anzubringen als Funkenschutz zum angrenzenden Wald.

### 2.3.3. Garagen

Garagen sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Dachform und äußerem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude anzupassen.  
Als Wandhöhe sind max. 2,75 m (hangoberseitig) und max. 4,85 m (hangunterseitig) zulässig.

### 2.3.4. Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §47 BayBO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf mindestens zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

## 3. Abstandsflächen

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 BayBO.

## 4. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune (kein Jägerzaun) oder einfache Staketenzäune, Höhe max. 1,00 m über OK Straße, ohne befestigte Sockel zulässig. Abstand mind. 1,50 m zum Fahrbahnrand. Einfriedungen, die nicht an die Straße angrenzen, können in Maschendraht ausgeführt werden. Sie dürfen nicht höher sein als der Straßenzaun.

Bei den Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von 10 cm einzuhalten.

Heckenpflanzungen in geometrischer Formgestaltung und Gartenmauern sind nicht zulässig.

## 5. Grünordnerische Festsetzungen:

Die Grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frauenstein I“ bleiben unberührt.

Es sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig. Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für die Pflanzmassnahmen werden standortheimische Arten und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste empfohlen:

Acer pseudoplatanus Bergahorn	Aesculus hippocastanum Rosskastanie
Betula pendula Sandbirke	Carpinus betulus Weißbuche
Fraxinus excelsior Esche	Quercus robur Eiche
Tilia cordata Winterlinde	Tilia platyphyllos Sommerlinde
Alnus glutinosa Roterle	Corylus colurna Baumhasel
Prunus avium Vogelkirsche	Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche	Apfel Obstgehölz
Pflaume Obstgehölz	Kirsche Obstgehölz
Haferpflaume Obstgehölz	Corylus avellana Haselnuss
Rosa canina Hundsröse	Rosa pendulina Alpenheckenrose
Corylus avellana Hasel	Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn
Rosa rubiginosa Zaunrose	Crataegus laevigata Zweigr. Weißdorn
Rubus idaeus Himbeere	Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	Malus sylvestris Wildapfel
Salix aurita Öhrchen-Weide	Prunus padus spec. Gem. Traubenkirsche
Salix caprea Salweide	Prunus spinosa Schlehdorn
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	Pyrus pyraeaster Wildbirne
Frangula alnus Faulbaum	Rhamnus cathartica Kreuzdorn

## 6. Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zufahrten und Vorplätze sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z.B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

## 7. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St 2127 ist zur Einhaltung der Schalldämmwerte bei den Parzellen der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II vorzusehen. Die Ruhe- und Schlafräume sind an der zur Staatsstraße abgewandten Seite anzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass am geplanten WA die zulässigen Immissionswerte der 16. BimSchV nicht überschritten werden sowie die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## 8. Bauzwang

Innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren ab Erwerb einer Parzelle ist diese zu bebauen bzw. mit dem Bau zu beginnen. Erfolgt innerhalb dieses Zeitraumes keine Bebauung, so ist die Parzelle zum Gestehungspreis an die Gemeinde zurückzuführen. Die entstehenden Verfahrenskosten sind vom Erwerber zu tragen. Die Parzelle 4 ist hiervon ausgenommen.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ringelai, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Max Köberl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

#### **Textliche Hinweise**

1. Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
2. Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
3. Telefon- und Stromleitungen (Versorgungsleitungen) sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.
4. Bei Baumpflanzungen an einer Kabeltrasse ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 1,0 m beidseits der 20-kV- und 0,4-kV-Kabel einzuhalten ist.  
Für unterirdische Versorgungsleitungen der Elektroversorgungsgenossenschaft Perlesreut ist bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) ein Abstand von 2,50 m zur Trassenachse einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Elektroversorgungsgenossenschaft Perlesreut geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
5. Zu Niederfrequenzanlagen (siehe Tabelle 1) und Hochfrequenzanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden.

Tabelle 1: Abstände zu Niederfrequenzanlagen

Freileitungen
380 kV
220 kV
110 kV
< 110 kV
Erdkabel
Bahnoberleitungen
Umspannanlagen
Ortsnetzstationen

6. Gemäß §39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
7. Den Landwirten / Forstwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden Einschränkungen rechnen:
  - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
  - Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
  - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher / forstwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Funkverkehr.

B. Deckblatt


1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. BAUGRENZEN

2.1  Baugrenze


3. VERKEHRSFLÄCHEN

3.1  Sichtdreieck im Geltungsbereich B-Plan Frauenstein I (innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht ab 80 cm über Fahrbahnoberkante durch nichts beeinträchtigt werden)

3.2  20m Anbauverbotszone zur Staatsstraße


4. GRÜNFLÄCHEN

4.1  Fläche für Wald

4.2  Private Gartenfläche

4.3  zu pflanzende Laubbäume

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1  Flächen für Garagen und Nebenanlagen mit Angabe der Zufahrt

5.2  Private Zufahrten

5.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Frauenstein I v. 27.05.1982

5.4  Grenze des Erweiterungsbereichs

6. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

6.1  bestehende Grundstücksgrenze

6.2  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

6.3  Flurstücksnummer nach neuem Grundbuchstand

6.4  vorgeschlagene Gebäude, zulässig U+I+D

6.5  Parzellenummer



Entwurfsverfasser:

Arbeitsgruppe Planung + Architektur  
Dr. Klaus Bauer  
Architekt, Stadt- und  
Regionalplaner  
Spitalstraße 2  
94481 Grafenau  
Tel: 08552 2484 Fax: 08552 2574  
E-Mail: Apa-Bauer@online.de



MASSSTAB 1 : 1000

Vorentwurf 24.03.2017  
Entwurf 13.09.2017

## C. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ringelai hat in ihrer Sitzung am 17.05.17 beschlossen, den Bebauungsplan „Frauenstein I“ vom 27.05.1982 um die Fl. Nr. 408/1 (Teilfläche), Gemarkung Ringelai zu erweitern.

Anlass hierfür war die Antragstellung der Grundstückseigentümerin auf Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes zur Ausweisung neuer bebaubarer Parzellen auf dem Grundstück Fl. Nr. 408/1 Gemarkung Ringelai. Auf Bauparzelle 4 plant die Grundstückseigentümerin die Errichtung eines Wohnhauses für den Eigenbedarf.

Ziel der Erweiterung ist die Schaffung von Baurecht für die Bereitstellung von Wohnnutzung am Fuße des Frauensteins. Es handelt sich um die Weiterentwicklung des Ortsteils Ringelai am Ortsrand. Das geplante WA schließt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ringelai – Frauenstein an.

### 2. Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsgebietes

Das von der Erweiterung betroffene Flurstück Nr. 408/1 (Teilfläche) Gemarkung Ringelai ist wie folgt umgrenzt:

im Norden:	Flurstück Nr. 408/1 Teilfläche, Gemarkung Ringelai (Geltungsbereich B-Plan Frauenstein I / Sichtdreieck)
im Westen:	Staatsstraße 2127 Fl. Nr. 324, Gemarkung Ringelai
im Osten:	Frauensteinstraße als öffentliche Verkehrsfläche Fl. Nr. 383/52, Gemarkung Ringelai
im Süden:	Waldgrundstück Fl. Nr. 408, Gemarkung Ringelai

### 3. Topographie und Größe

Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten Richtung Staatsstraße ab. Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,30 ha.

### 4. Übergeordnete Planungen

Überörtliche Planungen oder Belange der Raumordnung werden nicht berührt.

### 5. Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der neuen Bauparzellen erfolgt über die Frauensteinstraße.



## 6. Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Parzellen mit Wasser, Elektrizität und Abwasser kann gesichert werden und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden örtlichen Systeme. Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße Frauensteinstraße.

## 7. Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet relevante Bodendenkmäler befinden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei zutage kommenden baulichen Anlagen, Keramik-, Metall- oder Knochenfunden die bauausführenden Firmen umgehend die archäologische Außenstelle in Landshut oder die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen haben.

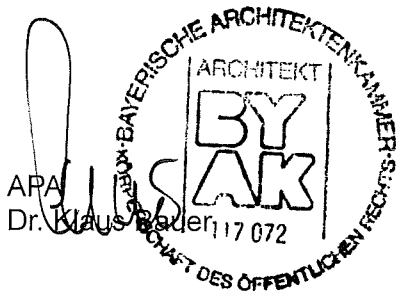
## 8. Altlasten

Nach Aussagen der Gemeinde Ringelai sind im Änderungs- und Erweiterungsbereich keine Altlasten bekannt.

## 9. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das geplante WA schließt sich an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil an und ist bisher dem Außenbereich zugeordnet. Die Grundfläche des Erweiterungsgebietes von 4 Parzellen beträgt ca. 3.050 m<sup>2</sup>. Nach § 13b BauGB ist durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche das beschleunigte Verfahren anwendbar. Ein Umweltbericht nach § 13a BauGB sowie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich. Die Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans ist ausgesetzt.

Grafenau, 13.09.2017



## 9. Verfahrensvermerke

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Ringelai hat am 17.05.2017 die Erweiterung des Bebauungsplans „Frauenstein I“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum ..... um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und Begründung gebeten.

### 3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am ..... die während der Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

Der Satzungsentwurf zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Frauenstein I“ wurde beschlossen.

Der Satzungsentwurf wurde am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## **10. Anlagen**

Anlage 1: Luftbild Erweiterungsbereich

Anlage 2: Lageplan M 1:5.000

Anlage 3: Auszug B-Plan „Frauenstein I“ in der Fassung vom 27.05.1982

Anlage 4: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Anlage 1: Luftbild Erweiterungsbereich



Anlage 2: Lageplan M 1:5.000

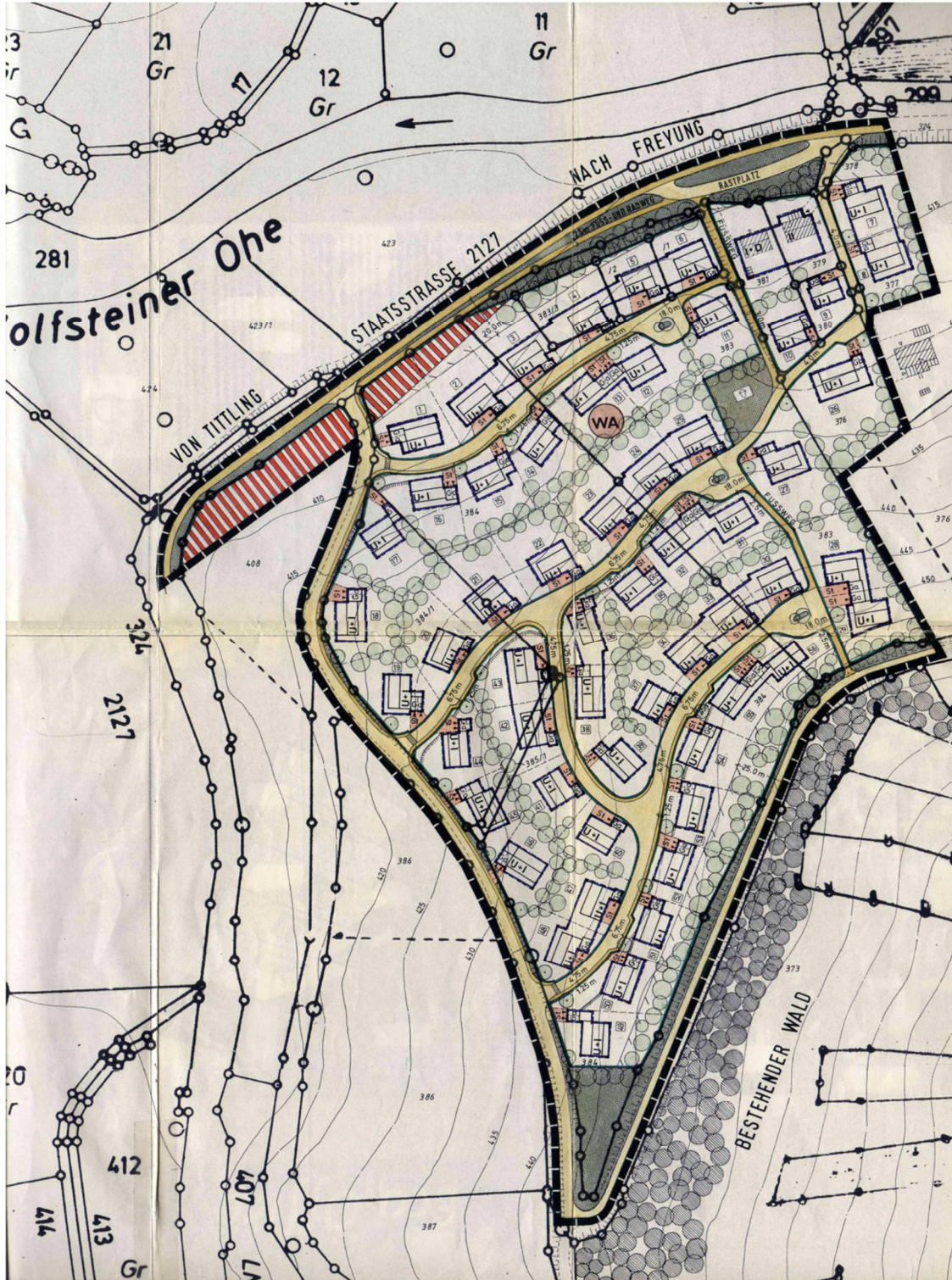


----- Umgriff B-Plan "Frauenstein I" in der Fassung vom 27.05.1982

 Erweiterungsbereich



Anlage 3: Auszug B-Plan „Frauenstein I“ in der Fassung vom 27.05.1982



## Anlage 4: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

**0. Planungsvoraussetzungen**

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  ja  nein  
 Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

**1. Vorhabenstyp**

1. Art der baulichen Nutzung  ja  nein  
 1

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Art des Vorhabens:  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Maß der baulichen Nutzung  ja  nein  
 2

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,35 sein.

**2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

2. Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe  ja  nein  
 1 Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie

2. Flächen nach den Listen 1b und 1c

3. Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG

4. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

2. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur  ja  nein  
 2 Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen

Art der Maßnahmen:  
Verwendung von standortgerechten Baum- und Straucharten.  
Verbot v. Sockelmauern bei Zäunen.

**3. Schutzgut Boden**

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Liste 2 und 3a) begrenzt.

ja  nein

Art der Maßnahmen:  
Verwendung  
wasserdurchlässiger  
Beläge

**4. Schutzgut Wasser**

4. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum  
1 Grundwasser vor.

ja  nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.

4. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten  
2 (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

4. Im Planungsgebiet sind geeignete Maßnahmen zum  
3 Schutz des Wassers vorgesehen.

ja  nein

Erläuterung:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)

Art der Maßnahmen:  
Erhalt der Wasserauf-  
nahmefähigkeit des  
Bodens durch Ver-  
wendung versicker-  
ungsfähiger Beläge  
(Grundstückseinfahrt,  
Stellflächen)

**5. Schutzgut Luft / Klima**

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja  nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.



**6. Schutzgut Landschaftsbild**

- |  |                                     |    |                          |      |
|--|-------------------------------------|----|--------------------------|------|
| 6. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung<br>1 an.   | <input checked="" type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| 6. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das<br>2 Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung<br>bedeutsame Bereiche.   | <input checked="" type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |
| 6. Einbindung in die Landschaft:<br>3 Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete<br>Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen<br>Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4). | <input checked="" type="checkbox"/> | ja | <input type="checkbox"/> | nein |

Art der Maßnahmen:  
Pflanzen von Obstbäumen  
bzw. standortgerechten  
Bäumen