



LEBEN AM GEISTLICHEN STEIN

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



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

BAUGEBIET WASCHING

ERWERB

Grundstückspreis: 85 Euro pro Quadratmeter

Bescheid Straße: Anteilig nach
Grundstücksgröße. Preis Grundstück +
Erschließung: 117 Euro pro Quadratmeter

Zusätzlich werden Herstellungsbeiträge
erhoben.



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

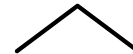


Was darf gebaut werden?
1+2 Wohnungsbau möglich
3-13 Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten

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.

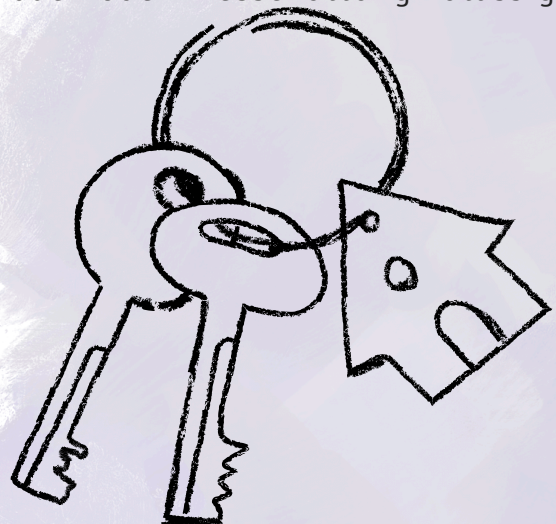


Dachform: Satteldächer, beidseitig gleich geneigt 18-30°,
Pulldächer mit Dachneigung max. 15°
Bei Garagen: Flachdächer mit Gründach oder Kiesschüttung zulässig.



Kniestock: max. 1,40m zulässig

Bauzwang: 5 Jahre



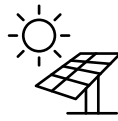
IN KÜRZE

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.

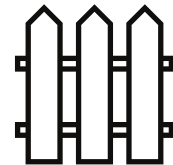


Bäume

- 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



BAUPARZELLEN

am Geistlichen Stein

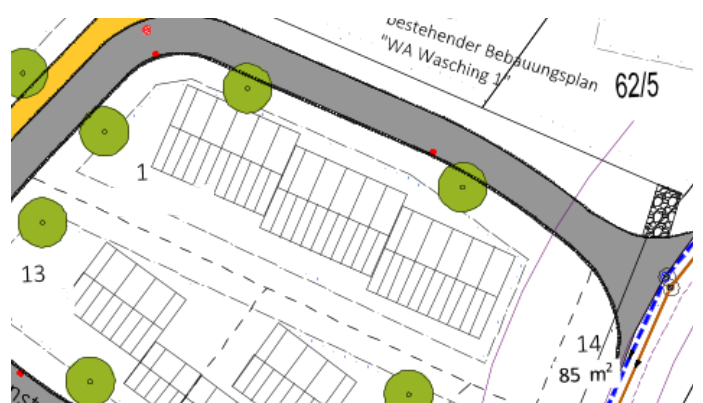
BAUPARZELLE 1

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,



Kosten

Kosten Grunderwerb: 117.725 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 44.320 €

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal

Verbesserungsbeitrag

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



“ IMPRESSION VOM BAUSTART ”

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



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb: 119.935 €

Kosten Verkehrsflächen: 45.152 €

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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



“
IN WASCHING KANN IM
SCHROIHAUS AUCH
GEHEIRATET WERDEN!
”

BAUPARZELLE 3

Größe: 836 qm

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



VERKAUFT

“
**IKANALSCHACHT FÜR DIE
REGENRÜCKHALTUNG**
”



BAUPARZELLE 4

Größe: 696 qm
Bebauung mit Einfamilienhaus
WA, 2 Vollgeschosse, GRZ max.
0,35, offene Bauweise, nur
Einkaufsbebauung, max. WH
7m, Stellplatz/je WE 2



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb: 59.160 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 22.272 €

+ RINGELAIER

**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag
Die Geschossfläche wird mit Errichtung des Gebäudes
nach tatsächlicher Geschossfläche abgerechnet.



“
IBLICK ÜBER DAS BAUGEBIET
”

BAUPARZELLE 5



VERKAUFT



“
**DIE SCHÄCHTE FÜR DIE
KANALISATION**
”

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: 59.585 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 22.432 €

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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



“
**SCHWERES GERÄT
WURDE AUFGEFAHREN**
”

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: 68.510 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 25.792 €

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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

“
DIESER **STAU**RAUMKANAL
IST **JETZT** UNTER DER
WENDEPLATTE **VERSCHWUNDEN**
”



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: 62.560 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 23.552 €

+ RINGELAIER

**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten in Euro

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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



“
**DAS SCHROIHAUS IST DAS
WASCHINGER DORFHAUS UND
EIN ORT FÜR BEGEGNUNGEN**

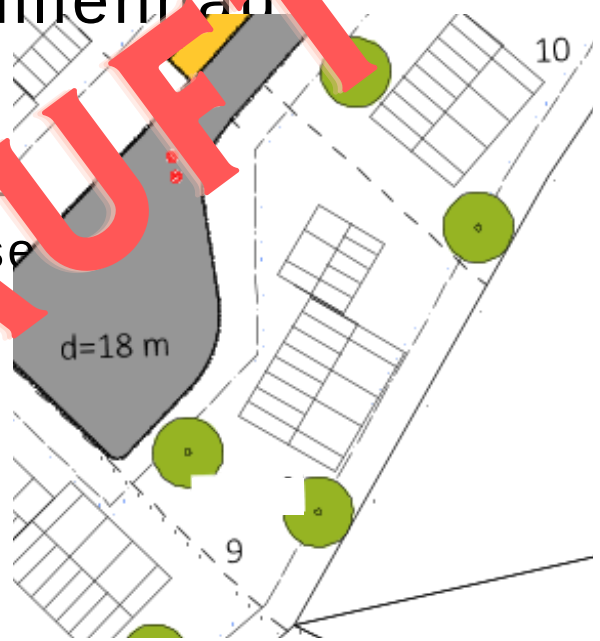
”

BAUPARZELLE 9

Größe: 744 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

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



VERKAUFT

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

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

VERKAUFT

+ RINGELAIER

**KINDER
BONUS**

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



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb: 71.315 €

Bescheid Beteiligung

Kosten Verkehrsflächen: 26.848 €

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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

“

**VON DER ERSCHLIEßUNG
IST JETZT FAST NICHTS MEHR
ZU SEHEN**

”



BAUPARZELLE 12

Größe: 702 qm

Bebauung mit Einfamilienhaus

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

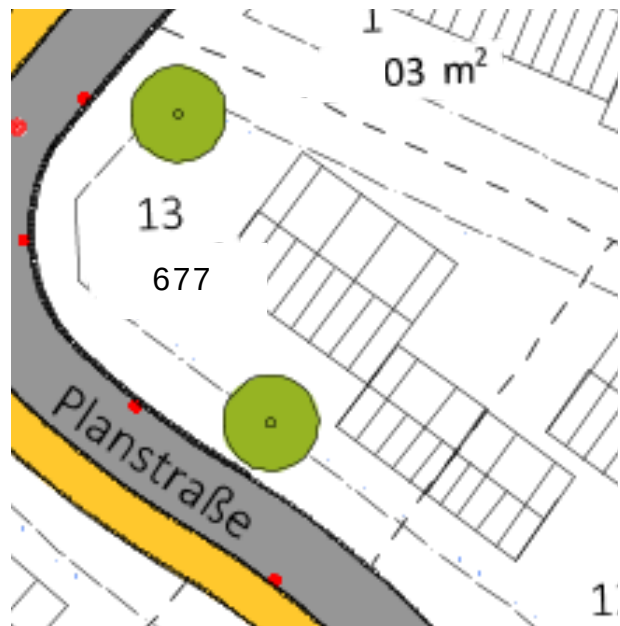


VERKAUFT

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

BAUPARZELLE 13

Größe: 677 qm
Bebauung mit
EinfamilienhausWA, 2
Vollgeschosse, GRZ
max. 0,35, offene
Bauweise, nur
Einzelhausbebauung,
max. WH 7m,
Stellplatz/je WE 2



Kosten in Euro

Kosten Grunderwerb: 57.545 €

Kosten Verkehrsflächen: 21.664 €

+ RINGELAIER
**KINDER
BONUS**

Zusatzkosten

Herstellung Wasser, Herstellung Kanal
Verbesserungsbeitrag

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



“
**SO SAH ES AM 1. TAG DER
BAUSTELLE AUS**

”