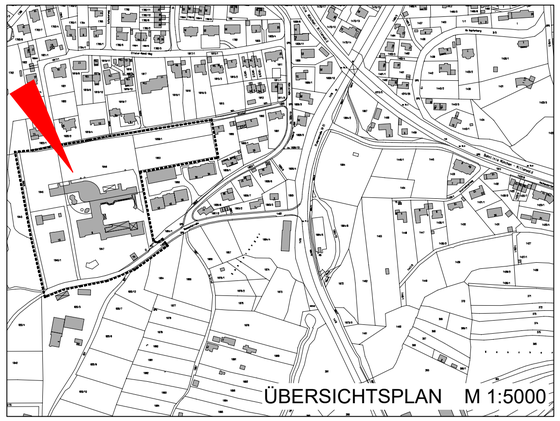


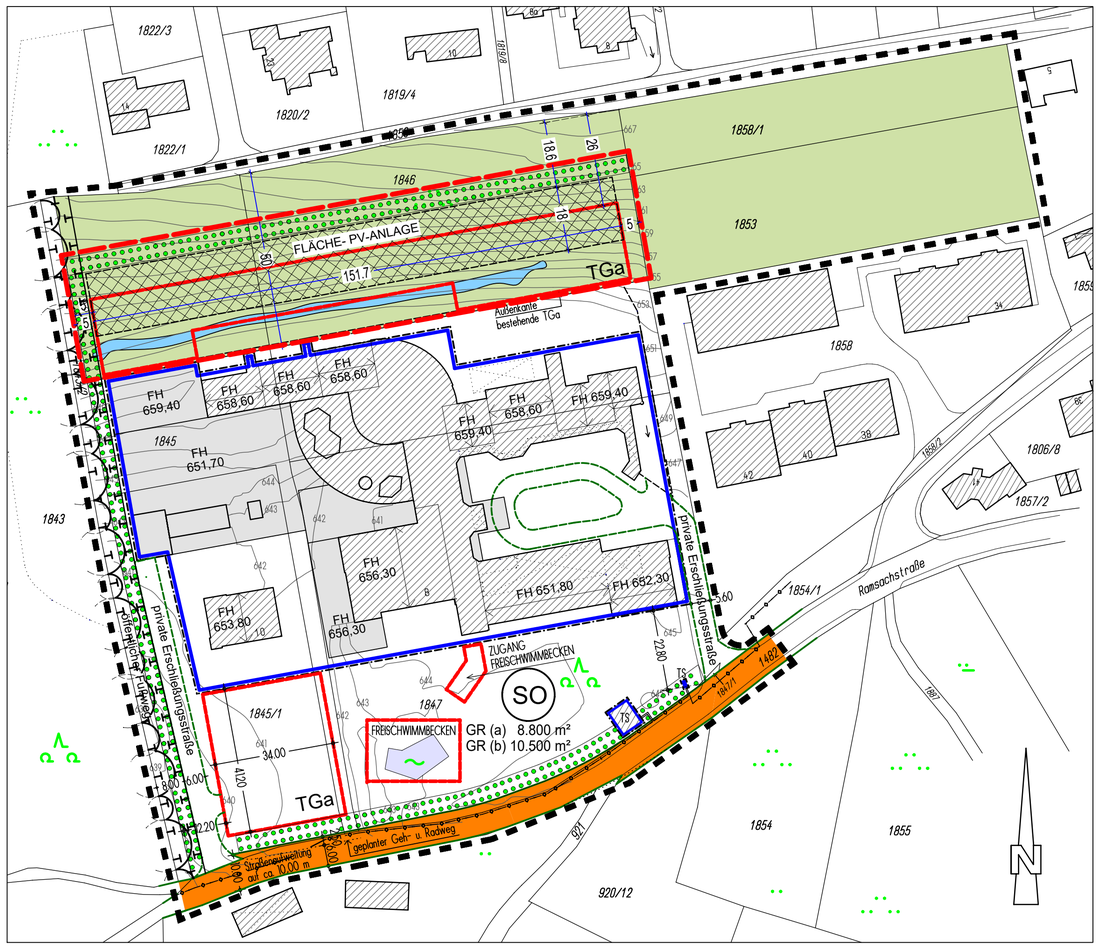


3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Ramsachstrasse" Markt Murnau a. Staffelsee

## Satzung des Markts Murnau a. Staffelsee zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Ramsachstrasse"

Der Markt Murnau a. Staffelsee erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung folgende 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ als Satzung.

### 1 Änderung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Ramsachstrasse“ in der rechtsverbindlichen Fassung vom 11.07.1991, wurde bereits 2 mal geändert, zuletzt geändert am 25.01.2012.

1.1 Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ umfasst gemäß Planzeichnung die Grundstücke Fl.-Nr. 1845 und 1846 Tfl. der Gemarkung Murnau. Der bisherige Planteil wird durch den vorstehenden Planteil im Geltungsbereich der Änderung ersetzt.

1.2 Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ außer Kraft.

1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ gelten unverändert.

### 2 Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Fläche PV-Anlage — Baugrenze für eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage

### 3 Festsetzungen durch Text

-Die Festsetzung B 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „SO Ramsachstrasse“ wird wie folgt ergänzt:

1.2.10 Freiflächen-PV-Anlage
1.3 GR (c) - maximal zulässige Grundfläche für die Freiflächen-PV-Anlage 2.700 m²

-Die Festsetzung B 2.4 „Photovoltaikanlagen“ der 2. Änderung des Bebauungsplanes „SO Ramsachstrasse“ wird wie folgt ergänzt:

Ebenfalls zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage gemäß Punkt B 1.2.10 und B 1.3.
Die maximal zulässige Modul-Anlagenhöhe beträgt 3,0 m über Gelände.
Die Module sind parallel zum Hang zu montieren.
Die maximale Firsthöhe der Wechselrichtergebäude wird auf 4,0 m beschränkt.
Die Module müssen einen Abstand von mindestens 0,8 m zum Boden aufweisen.
Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Die Umzäunung der Anlagenfläche ist bis 2,20 m Höhe zulässig und als Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten. Die Gehölzeingrünung ist außerhalb des Zaunes herzustellen.

Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer, Nachbarn und Fauna-Habitate im geschützten Umland vermieden wird. Neigung und Ausrichtung der Module sind entsprechend anzupassen. Es sind blendarme Module einzusetzen.

Eine Beleuchtung der PV-Freiflächenanlage ist nicht zulässig.

Alle Kabel und Leitungen zum Anschluss der Anlage an das Energienetz sind unterirdisch zu verlegen.

Das Ursprungsgelände darf höhenmäßig nicht verändert werden.

Der Bereich der Modulflächen ist als artenreiches Extensivgrünland herzustellen und für die Nutzungsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten und zu pflegen.

Im Westen, Norden und Osten hat eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern zu erfolgen (Pflanzabstand 1,5 m).

### 4 Hinweise durch Planzeichen

Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplans

vorhandene Versickerungsmulde (genehmigt gemäß Wasserrechtsbescheid)

### 5 Hinweise durch Text

Die Hinweise durch Text unter Punkt C 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden wie folgt ergänzt:

C 2.9 Rückbauverpflichtung
Wird die Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage dauerhaft aufgegeben, so sind spätestens 6 Monate danach alle Teile der Anlage einschließlich ihrer Fundamente zurückzubauen.
Die Rückbauverpflichtung ist durch einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB zu sichern.

C 2.10 Immissionsschutz
Die Richtwerte der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) sind für die Nachbarbebauung einzuhalten.

C 2.11 Fundamentierung
Bei der Fundamentierung der PV-Ständer ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zum öffentlichen Kanal eingehalten wird. Beim bau der PV-Anlage sind die Gemeindewerke Murnau zu beteiligen.

### 6 Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat des Markts Murnau a. Staffelsee hat in der Sitzung vom 15.12.22 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 21.01.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 beteiligt.

4. Der Markt Murnau a. Staffelsee hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom …… die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ in der Fassung vom …… mit der Begründung nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Markt Murnau, …….

   _____
   Erster Bürgermeister Rolf Beuting

5. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ramsachstrasse“ wurde am …….. gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

   Markt Murnau, ……

   _____
   Erster Bürgermeister Rolf Beuting

# MARKT MURNAU

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

## "SONDERGEBIET RAMSACHSTRASSE"

LAGEPLAN M 1:1000

*Textl. Änderungen / Ergänzungen sind in blauer Schrift*

PLANVERFASSER

STEPHAN JOCHER.
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Entwurf 21.01.2025, geänd. 04.08.2025