



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereichs

Baugrenze

Firstrichtung

St

Flächen für Stellplätze

St / Ca

Flächen für Stellplätze und Carports

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Laub oder Obstbaum zu pflanzen, Standortvorschlag

481/16

Flurnummer, z. B. 481/16

bestehende Flurstücksgrenze

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
- 1.2

Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3

Im Änderungsbereich dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 2.3

Die Wandhöhe ist mit höchstens 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 2.4

Die OK.FFB.EG darf eine Höhe von 654,50 m ü. NHN nicht überschreiten.
- 2.5

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.6

Es ist keine Geschossflächenzahl festgesetzt.
3. Bauweise
- 3.1

Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.
4. Carports und Stellplätze
- 4.1

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2

Carports sind als offene, überdachte Stellplätze auszuführen. Die straßenzugewandte Vorderseite ist vollständig offen zu halten. Die seitlichen Bereiche sind auf einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der straßenseitig ersten Stütze des Carports, von seitlichen Schließungen und Trennwänden freizuhalten. Konstruktiv erforderliche Stützen sind zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die straßenabgewandte Rückseite darf vollständig geschlossen oder verkleidet werden.
- 4.3

Stellplätze, Zufahrten und Wege müssen aus wasserdurchlässigem Material errichtet werden.
5. Gestaltung
- 5.1

Es ist maximal ein Quergiebel zulässig. Der Quergiebel ist mittig anzuordnen. Die Dachneigung des Quergiebels darf bis zu 5 Grad größer sein als die Dachneigung des Hauptdaches. Die Breite des Quergiebels, gemessen an dessen Traufe, darf maximal 40 % der Länge des jeweiligen Bauteils ohne Berücksichtigung des Dachüberstands betragen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,30 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 5.2

Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ist ein Abstand von 0,15 m einzuhalten.
- 5.3

Geländeveränderungen sind bis zu 1,80 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Das Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss angeglichen werden.
- 5.4

Stütz- und Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Wenn mehrere Stützmauern kombiniert werden, sind diese durch einen mindestens 0,50 m tiefen Versatz zu gliedern. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton auszubilden bzw. zu verkleiden.
6. Grünordnung
- 6.1

Je Baugrundstück sind mindestens 6 heimische Obst- oder Laubbäume fachgerecht zu pflanzen.
- 6.2

Pflanzenarten:
Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente Gehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
- 6.3

Für alle Neupflanzungen von Laubgehölzen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, Minstdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150 cm

Baumscheiben müssen mind. ein durchwurzelbares Volumen von 12 m³ bei einer Tiefe von mind. 0,8 m aufweisen.
- 6.4

Die neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes vorzunehmen.

D TEXTLICHE HINWEISE

1.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“.
2.

Weiterhin gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung (Ortsgestaltungssatzung)“ der Gemeinde Ruhpolding.
3.

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO.
4.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen können Immissionen durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen ausgehen, die auch nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten können, falls die Wetterlage solche Arbeiten während der Erntezeit erforderlich macht.
5.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
6.

Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.
7.

Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht.
4.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeifer
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeiffer
(Erster Bürgermeister)

6.

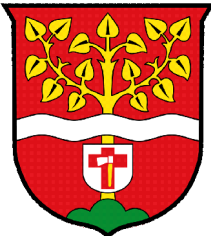
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeiffer
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUPOLDING
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan Nr. 4 "Bibelöd"
13. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB

Fassung	Zeichnungsmaßstab:
Entwurf	M 1:1.000

Planung

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3 | 83278 Traunstein
Tel: +49 (0) 861 98987-0
E-Mail: info@begs-gmbh.de
Internet: begs-gmbh.de

Planersteller MD	Projektnummer 26020	Datum 07.07.2026
---------------------	------------------------	---------------------