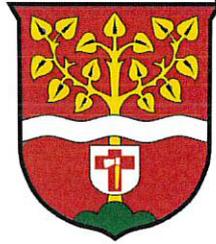


# BEBAUUNGSPLAN **GRIESS´N FELD**

GEMEINDE Ruhpolding



## 3. Änderung gemäß BauGB §13a **B E G R Ü N D U N G**

Fassung vom 20.03.2024



**planungsbüro eisenbichler**

Stefan Eisenbichler

staatl. gepr. Bautechniker - Energieberater (gepr. Sachverständiger)

Molbertinger Straße 21 – 83313 Siegsdorf

Tel 08662/668833 – Fax 08662/668844, [info@eisenbichler.de](mailto:info@eisenbichler.de) - [www.eisenbichler.de](http://www.eisenbichler.de)

## 1. Allgemeines, Anlass zur Änderung, Planungsziele

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes „GRIESS`N FELD“ umfasst textliche sowie planerische Änderungen für den Bereich der Flurnummern 406/10, 406/11 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 406/24 der Gemarkung Ruhpolding

Der Bauausschuß hat hierzu in seiner Sitzung vom 05.03.24 den Änderungsbeschluß gefasst.

### Hochwasserangepasste Ausführung

Durch die Änderung soll zunächst eine hochwasserangepasste Höhenlage ermöglicht werden. Aufgrund neuer Erkenntnisse haben die Antragsteller eine fachliche Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Aquasoli, Siegsdorf ausfertigen lassen. Darin wird eine Kote Rohfussboden von 654,4 müNN in Verbindung mit einer Gebäudeabdichtung bis zum fertigen Fussboden (Aufbau ca. 12 bis 15 cm) für das Gebäude empfohlen um einen Hochwasserschutz bis zu einem HQextrem sicherzustellen und damit den gesetzlichen Empfehlungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Die Stellungnahme IB Aquasoli v. 14. Mai 2022 ist Bestandteil der Begründung

### Oberflächenwasser

In den Festsetzungen ist eine zu erstellende Geländemodellierung mit festgesetzten Gefällrichtungen enthalten, so daß anfallendes Niederschlagswasser nicht in Richtung der Nachbarparzellen geleitet wird. Siehe Plan „Herleitung Geländemodellierung und Abstandsflächen“. Entsprechend wurden die Festsetzungen für den maximalen freiliegenden Sockel überarbeitet.

### Grundstückseinteilung

Der ungünstige Grundstückszuschnitt (Flaschenhals) wurde detailliert überplant. Mit der Möglichkeit zur Befahrung der Geländemulde wird eine sinnvolle Erschließung des Grundstücks ermöglicht. Zur Nutzung der Geländemulde wird eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen um die Nutzung sowie Unterhaltungspflichten festzuschreiben.

### Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der GRZ und GFZ bleibt unverändert. Die Vorgaben sind für die dargestellte Beispielplanung ausreichend. (siehe Herleitung GRZ, GFZ)

### Abstandsflächen

Um die Bebaubarkeit der Baufenster zu gewährleisten wurde an der Nordwestfassade ein Verzicht auf Abstandsflächen i.S. der BauNVO §22, Abs. 4 festgesetzt. Siehe Plan „Herleitung Geländemodellierung und Abstandsflächen“.

### Stellplatznachweis

Die Nachweispflicht von Stellplätzen bleibt wie unverändert bei zwei Stellplätzen je Wohneinheit.

## 2. Planungsalternativen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden weitere Konzepte der Grundstückseinteilung überprüft und im Bauausschuß beraten. Insbesondere wurden auch die Belange der östlichen Nachbarn (Grenzabstand, Besonnung, Zufahrtssituation usw.) berücksichtigt und die Planung mit diesen besprochen.

Ruhpolding, den .....

.....  
(1. Bürgermeister, J. Pfeifer)

### Entwurfsverfasser:

Stefan Eisenbichler  
staatl. gepr. Bautechniker  
Energieberater (gepr. Sachverständiger)  
Molbertinger Straße 21 – 83313 Siegsdorf  
Tel 08662/668833 – Fax 08662/668844  
info@eisenbichler.de - www.eisenbichler.de