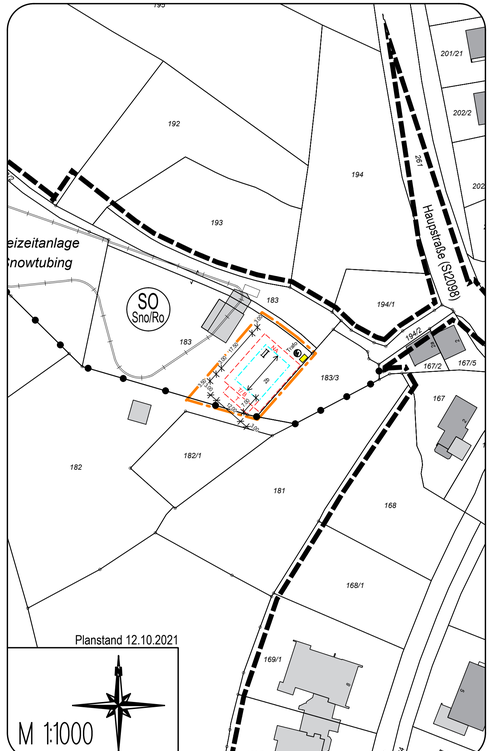

Planstand 12.10.2021

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- SO Sno/Ro — Sondergebiet "Snowtubing/Rodeln" gemäß § 11 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- TBNA — Umgrenzung von Flächen für T = Terrasse; B = Balkon; NA = Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO
- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Hauptfirstrichtung zwingend
- 3.0 — Maßzahl in Metern (z.B. 3,00 m)

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 183 — Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 183)
- bestehende Rodelbahn

Planstand 12.10.2021

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Snowtubing/Rodeln".
Zusätzlich zu den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Satzung Nr. C.1 zulässigen Nutzungen ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 183 die Neuerrichtung eines Gebäudes für ausschließlich gastronomische Nutzungen mit max. 2 Wohneinheiten ausschließlich für die Nutzung durch Betriebsleiter und/oder Betriebsangehörige zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Die max. zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude wird mit max. 210 qm festgesetzt, wobei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert für Terrassen, Balkone, Außentreppen, Windfangvorbauten, etc., zulässig ist.

2.2 Seitliche Wandhöhe: Hauptgebäude max. 5,70 m, gemessen von Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens maximal auf 662,70 m ü. NN. liegen darf.

3. Dachgestaltung: Satteldach, Dachneigung zwingend 18°, Dacheindeckung als Blechdach in grauer Farbe zulässig.

4. Fassadengestaltung, Ortsgestaltungssatzung: Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung wird festgesetzt:

4.1 Fensteröffnungen: In der Nordwest-, Nordost- und Südwestfassade sind im Gaststättenbereich großflächige Panoramafenster/-türen ohne Untergliederung zulässig.

4.2 Die Dacheindeckung darf als graues Blechdach ausgeführt werden.

4.3 Die Außenwände dürfen mit Stampfbeton ausgeführt werden, sofern diese mit einer Struktur in Annäherung an ein verputztes Mauerwerk erfolgt.

4.4 Holzverschalungen sind vertikal ausgerichtet in nicht geschlossener Holzständerbauweise zulässig.

5. Immissionsschutz: Die schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner Nr. 070-6569-01 vom Dezember 2020 ist beim Betrieb der Gaststätte zu beachten.
Das Gutachten ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen und somit des Bebauungsplans.

6. Bezugsfestsetzung: Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Steinbach – Skigebiet Am Westernberg" in der Fassung vom 04.06.2013.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Wasserwirtschaft:

1.1 Grundwasser: Für den Planungsbereich liegen keine näheren Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

1.2 Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die Öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

1.3 Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Es wird dringend empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass Dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher auf § 37 WHG verwiesen.

1.4 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Planstand 12.10.2021

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä. auszuführen.

1.5 Altlastenverdachtsflächen: Sollten während der Bauarbeiten Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 30.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2021 wurde in der Zeit vom 14.06.2021 bis 13.07.2021 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

3. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2021 wurden in der Zeit vom 14.06.2021 bis 13.07.2021 die berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteilgt.

4. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.10.2021 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.10.2021 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den ....
(Siegel) (Justus Pfeifer, erster Bürgermeister)

5. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Ruhpolding, den ....
(Siegel) (Justus Pfeifer, erster Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
AM STEINBACH
SKIGEBIET AM WESTERNBERG
GEMEINDE RUHPOLDING

1. ÄNDERUNG
gemäß §13a BauGB

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

ÜBERSICHTSKARTE

PROJ. NR. TS 8167

PLANFERTIGER
Architekten+Stadtplaner
Romstätter PartmbB
Bahnhofplatz 2
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 30.03.2021
geändert: 12.10.2021