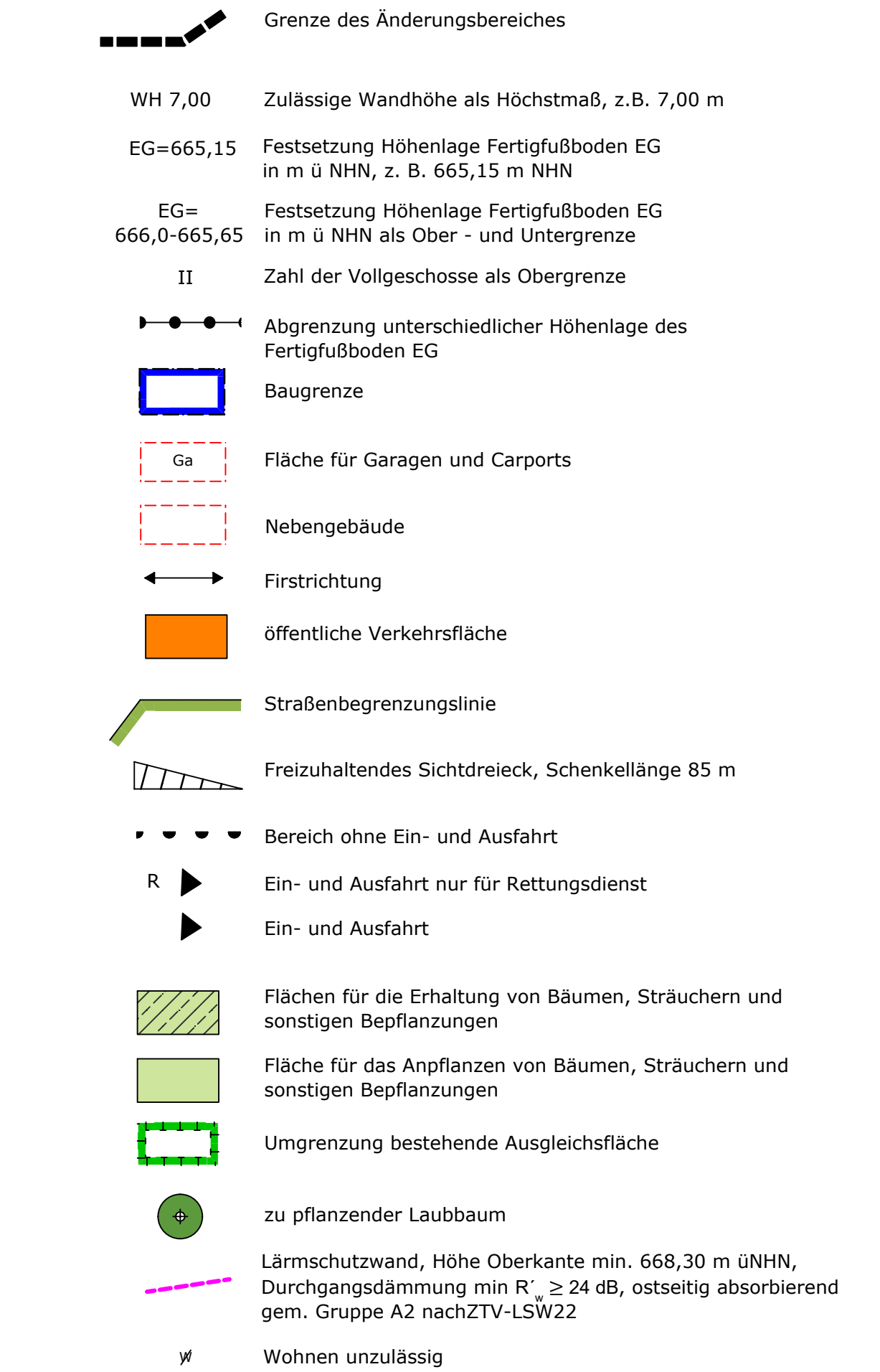




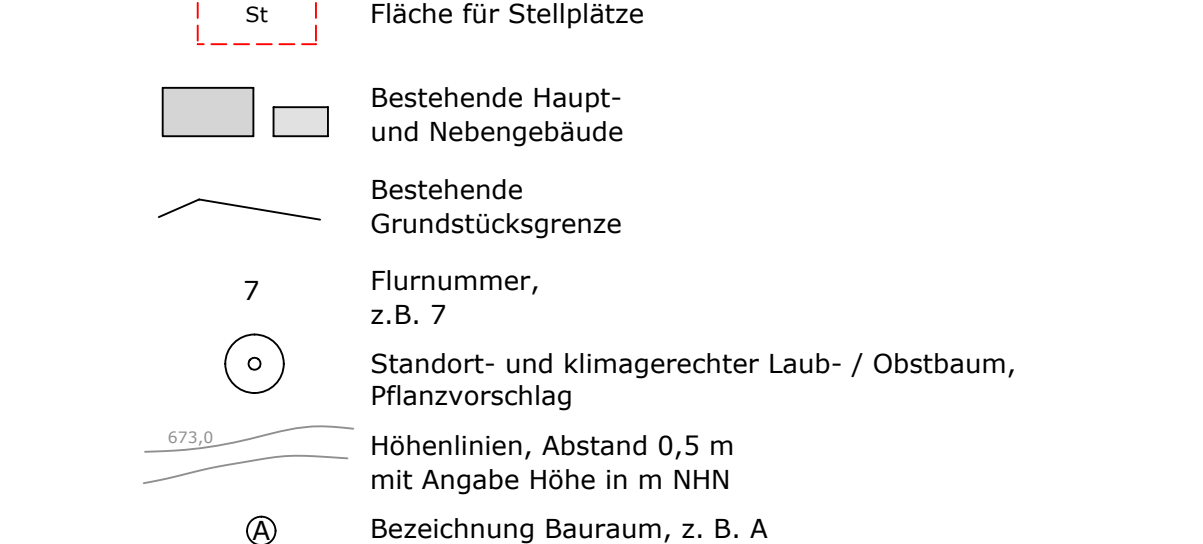
PRÄAMBEL

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), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

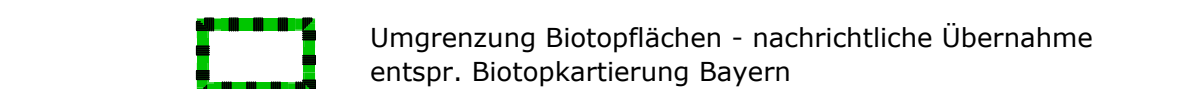
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



B.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



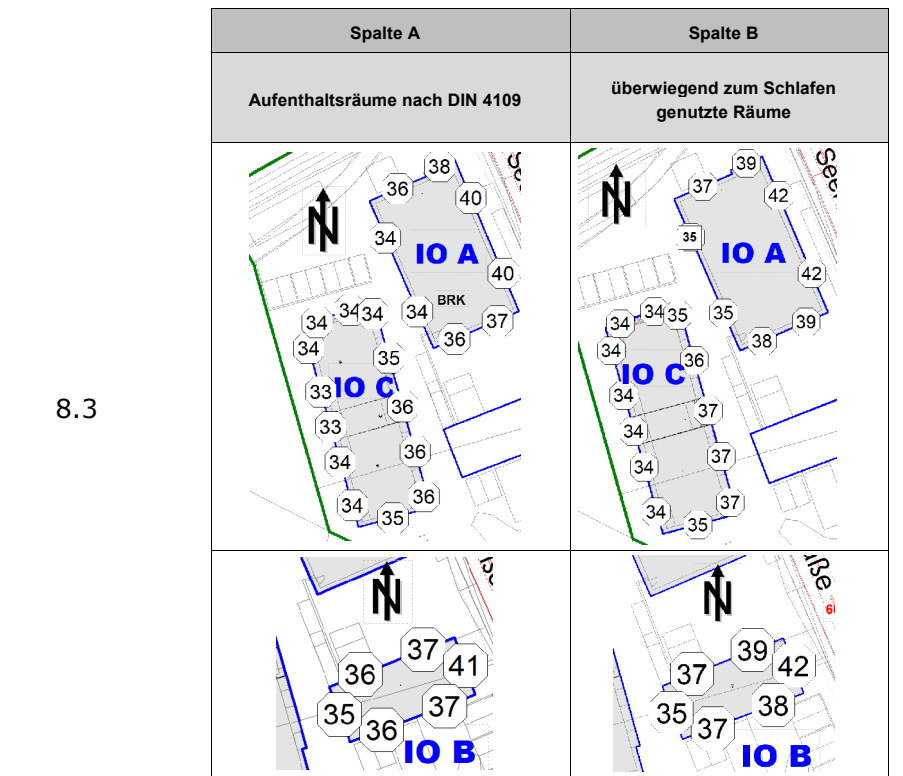
B.2 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



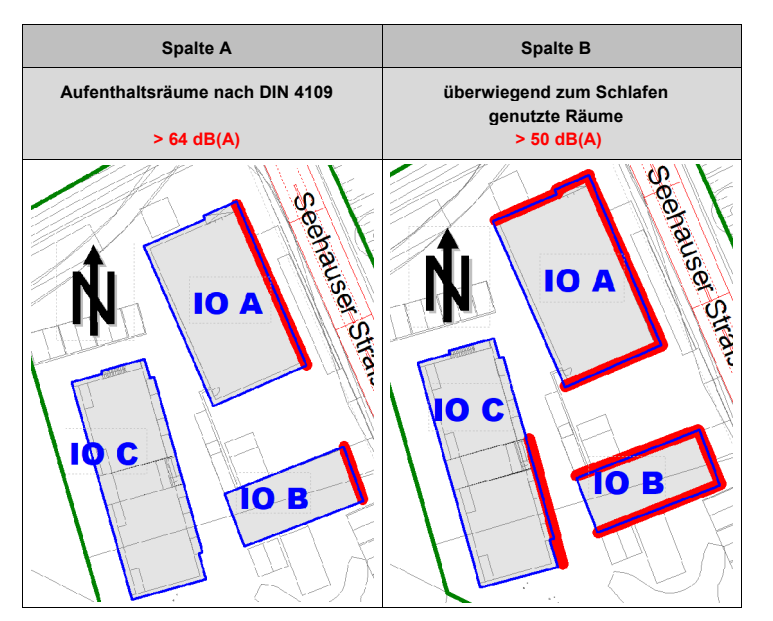
C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
2.2 Die Wandhöhe ist im Planfestgesetzt.
2.3 Von der festgesetzten Höhe des FF.B.EG darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,2 m abgewichen werden.
2.4 Die Wandhöhe für Nebengebäude und Garagen bzw. Carports ist mit höchstens 3,5 m festgesetzt.
3. Gestaltung
3.1 Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu errichten.
3.2 Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 18° - 27° zulässig.
3.3 Das Dach im Bauraum A ist ohne Höhenversatz in First und Traufe auszuführen.
3.4 Abweichend von der Gestaltungsatzung ist festgesetzt:

- 4. Gelände
4.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.
4.2 Stütz- und Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
5. Grünordnung
5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den im Planfest als zu pflanzend festgesetzten Bäumen min. 6 Laubbäume (Hochstamm) zu pflanzen.
5.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig.
5.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
5.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
5.5 Sofern eine Lage von Bäumen festgesetzt ist, kann von dieser um bis zu 5 m abgewichen werden.
6. Stellplätze
6.1 Zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätze sind nur innerhalb der im Planfestgesetzten Fläche für Garagen bzw. Stellplätze zulässig.
6.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Planfestgesetzten Fläche für Garagen bzw. Carports und in den Baugrenzen zulässig.
6.3 Für die Rettungswache sind 8 Stellplätze zu errichten.
6.4 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.
7. Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig.
8. Immissionschutz
8.1 Nutzungsaufnahme
8.2 Gestaltung Höfflichkeit
Bau-Schalldämm-Maß R'
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R' nach DIN 4109 erreichen.



Grundrissorientierung / Verkehrsärm
Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig.
a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubgänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
c. dass der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen, schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlage ausgestattet wird.



- 8.3 Grundrissorientierung / Gewerbelärm
Bei Gebäuden im Bauraum B sind an den Fassaden Richtung Norden und Osten zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. nicht zulässig.
9. Abstandsflächen
Sofern Gebäude mit Dachaufkaltungen errichtet werden, gilt als Maß der erforderlichen Abstandsflächentiefe gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO für die durch die Dachaufkaltung zusätzlich zum Gebäude verursachte Abstandsflächentiefe die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen.
10. Ausgleichsflächen
10.1 Die im Planfestgesetzte Ausgleichsfläche ist zu erhalten zu pflegen.
10.2 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden für eine 0,125 ha große Teilfläche der Fl.-Nr. 10 der Gemarkung Ruhpolding, Gemeinde Ruhpolding mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,125 ha Auflagen getroffen.
Der Bereich ist als arten- und strukturreiche Grünlandfläche durch Soden-übertragung zu entwickeln.
Die Spenderfläche ist max. 1 Woche vor Beginn der Arbeiten mit geeignetem Gerät zu mähen, die Soden sind mit ausreichender Dicke von ca. 20 cm abzuheben, schonender Einbau der Soden Stoß-an-Stoß ohne größere Lücken.
10.3 Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden für eine 0,250 ha große Teilfläche der Fl.-Nr. 7 der Gemarkung Ruhpolding, Gemeinde Ruhpolding mit einer anrechenbaren Größe von insgesamt 0,250 ha Auflagen getroffen.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Gefahren durch Wasser
Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.
Gestaltungssatzung
Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ruhpolding ist einzuhalten soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.
Abstandsflächentiefe
Für die Abstandsflächentiefe gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Ruhpolding.
Stellplätze
Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze trifft, gilt für die Zahl der Stellplätze die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ruhpolding in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.
Immissionschutz
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Ruhpolding eingesehen werden.
Mit dem Bauantrag für eine gewerbliche Nutzung ist unaufgefordert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorzulegen.
Mit dem Bauantrag ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 8 der Festsetzungen vorzulegen.
Im Sinne der Lärmvorsorge wird empfohlen, auf Fenster von Schlafräumen Richtung Garagenhof BRK generell zu verzichten oder zusätzlich Abschirmmaßnahmen vorzusehen.
Ausnahme: Die in den Festsetzungen abgewichen werden, wenn durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrsärms (Straße Prognose 2035, mit lärminderndem Fahrbahnbelag SAC11 oder vergleichbar) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.
Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben (Rw (C; C1) dB, zum Beispiel: Rw 37 (-1; -3) dB.
Der Korrekturwert „C1“ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr.
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... bis ... stattgefunden.
4. 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.
5. 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.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
Ruhpolding, den ...
- Siegel - Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
Ruhpolding, den ...
- Siegel - Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Ruhpolding, den ...
- Siegel - Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)

Bebauungsplan "Mischgebiet BRK Rettungswache"

mit integriertem Grünordnungsplan