



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruppolding 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 Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WH 7,50 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 7,50 m
- EG=XXX Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG in m ü NN, z. B. XX m üNN, zu ergänzen
- Firstrichtung
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ortsrandeingu
- bestehender Laubbaum zu erhalten
- Fläche für Garagen

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 612 Flurnummer, z.B. 612
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, Pflanzvorschlag
- Hinweis außerhalb Geltungsbereich: freizuhaltendes Sichtdreieck, Schenkellänge 75 m
- geplante Bebauung
- bestehende unterirdische Leitung
- Umgrenzung Biotopflächen - nachrichtliche Übernahme entspr. Biotopkartierung Bayern

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
Die Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Für Hausgruppen ist abweichend hiervon eine GRZ von 0,6 festgesetzt.  
2.2 Außerhalb der Baugrenzen ist die Anlage von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Grundfläche von 20 qm je Gebäude zulässig.
- 2.3** Die Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 2.4** Von der im Planteil festgesetzten Höhe der OK.FFB.EG darf nach oben und unten um jeweils bis zu 0,1 m abgewichen werden.
- 3. Bauweise**  
Gebäude sind als Hausgruppen zu errichten, soweit der Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung trifft.
- 4. Gestaltung**  
4.1 Als Dachform ist das gleichseitige Satteldach mit mittigem First parallel zur Längsseite des Gebäudes festgesetzt.  
Die Dachneigung ist mit 18 – 27 Grad festgesetzt.  
4.2 Für die Dachdeckung sind kleinformatige Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.  
4.3 Einzelhäuser sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Bei diesen muss die Traufseite min. 20% länger sein als die Giebelseite.  
4.4 Doppelhäuser und Hausgruppen sind profilig zu errichten.  
4.5 Für die Fassaden ist Holz und Putz zulässig.  
4.6 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig.  
Stütz- und Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.  
4.7 Das künftige Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden.  
4.8 Quergiebel und Dachaufaltungen sind nur bei Einzelhäusern zulässig.
- 5. Grünordnung**  
5.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubauten mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden hierauf angerechnet.  
5.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.  
5.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.  
**Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Obstbäume:**  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m  
**Sträucher:**  
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm  
5.4 Die festgesetzte Fläche für die Ortsrandeingu mit naturnahen Hecken und Laubbäumen auszubilden.  
Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der Pflanzfläche herzustellen. Pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig.  
Die Heckenpflanzung enthält mindestens 2 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher.  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeingu ist je Grundstück 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen.  
Diese Bäume können auf die gem. Ziffer 5.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 5.5** Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 6. Stellplätze, Garagen**  
6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
6.2 Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 7. Artenschutz**  
Es sind nur nach unten gerichtete Leuchten mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.  
Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten.  
Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Ausgleich**

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. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.  
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) sind einzuhalten.  
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.  
Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen.
- Gefahren durch Wasser**  
Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.  
Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.
- Gestaltungssatzung**  
Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ruppolding ist einzuhalten.
- Abstandsflächentiefe**  
Für die Abstandsflächentiefe gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Ruppolding, sofern der Bebauungsplan keine abweichende Festsetzung trifft
- Stellplätze**  
Für die Zahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Ruppolding über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung.
- Denkmalschutz**  
Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.
- Artenschutz**  
Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 1.10 und Ende Februar zulässig.  
Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen:  
1. Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.  
2. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.  
3. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.  
4. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
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 \_\_\_\_\_ hat in der Zeit 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.  
Ruppolding, den .....  
.....  
Justus Pfeifer  
(Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt  
Ruppolding, den .....  
.....  
Justus Pfeifer  
(Erster Bürgermeister)
8. 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.  
Ruppolding, den .....  
.....  
Justus Pfeifer  
(Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUPPOLDING  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan  
"Schwaiger Wiese"

mit integriertem Grünordnungsplan

FASSUNG:	Vorentwurf	25.02.2025
	Entwurf	.....
	Planfassung f. Bekanntm.	.....
ZEICHNUNGSMASSTAB:		M 1 : 1.000