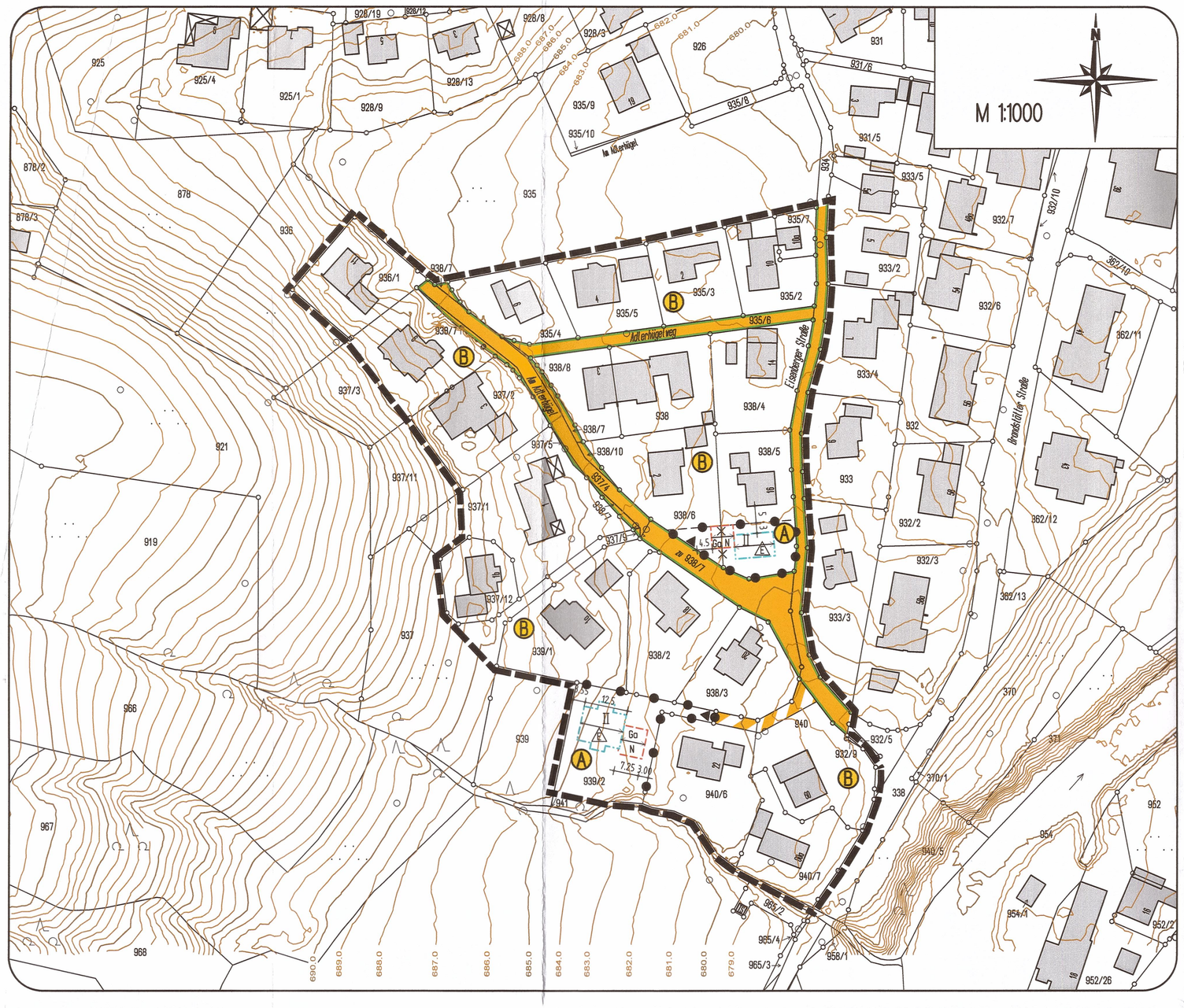


A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Bereich A = qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB
- Bereich B = einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
- Abgrenzung zwischen Bereich A und B
- II — Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Ga / N — Umgrenzung von Flächen für Garagen- / Nebengebäude
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privater Wohnweg
- Grundstückszufahrt
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung zwingend
- +++3 — Maßzahl in Metern (z.B. 3 m)

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksteilung
- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 939/2 — Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 939/2)
- 685 — Höhenschichtlinie (z.B. 685,00m ü.NN.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.04.14 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.15 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.05.16 bis 01.07.16 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.05.16 bis 01.07.16 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.07.16 den Bebauungsplan in der Fassung vom 26.07.16 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Ruhpolding, den 04.08.16

(~~C. Pichler~~, 1. Bürgermeister) i.V. Dr. U. Pfeifer, 2.

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.08.16 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 und des § 215 Abs.1 BauGB wurde hingewiesen.

Ruhpolding, den 08.08.16

(~~C. Pichler~~, 1. Bürgermeister) i.V. Dr. U. Pfeifer, 2.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans der Planbereiche A und B ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

2. Planbereiche:

2.1 Im Planbereich A (qualifizierender Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den getroffenen qualifizierenden Festsetzungen.

2.2 Im Planbereich B (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 BauGB) richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Zulässige Grund-/Geschossflächen

Grundfläche: (Hauptgebäude incl. Garage) Geschossfläche:

Fl.Nr. 938/5/T+938/6/T max. 120,00 m2 max. 160,00 m2

Fl.Nr. 939/2 max. 200,00 m2 max. 260,00 m2

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen mit ihren Treppenräumen und dazugehörigen Umfassungswänden sind der zulässigen Geschossfläche nicht zuzurechnen; Flächen von Terrassen, Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen etc. sind der zulässigen Grundfläche nicht zuzurechnen.

3.2 Baugrenzenüberschreitung: Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind.

3.3 Seitliche Wandhöhen:

Fl.Nr. 938/5/T+938/6/T: Hauptgebäude max. 6,00 m, Garage max. 3,00 m,

Fl.Nr. 939/2: Hauptgebäude max. 6,10 m, Garage max. 3,45 m,

gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoßrohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Kniestockhöhe bei Gebäudebreite bis/ab 10,50 m max. 0,60/0,80 m, gemessen von Oberkante Obergeschoß-Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Umfassungswand.

3.4 Höhenlage Oberkante Erdgeschoßrohboden:

Fl.Nr. 938/5/T+938/6/T: Hauptgebäude max. 680,70 m.ü.NN
Garage max. 681,20 m.ü.NN

Fl.Nr. 939/2: Hauptgebäude max. 683,35 m.ü.NN
Garage max. 682,50 m.ü.NN

3.5 Geländeeinbindung der Gebäude: Bei Auffüllungen und/oder Abgrabungen ist das Gelände entsprechend zu modellieren, senkrechte Geländeabstufungen (Stützmauern etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, die Geländeoberkante ist bis mind. 0,20 m an die Kellerdeckenoberkante anzufüllen. Bei Hanglagen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

4. Dachgestaltung:

4.1 Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung: Symmetrische Satteldächer mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe. Dachneigung bei Hauptgebäuden 22°-27°, bei Garagen 18°-27°.

4.2 Quergiebel dürfen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese aus der Traufe entwickelt sein müssen und in der Breite auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt werden. Die Dachneigung darf gegenüber dem Hauptgebäude bis zu 7° steiler ausgeführt werden, wobei aber der First des Quergiebels mind. 50 cm unter dem First des Hauptgiebels liegen muß.

Solaranlagen (Sonnenkollektor-/Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Sonstige Dachaufbauten (Dachgauben etc.) oder Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich unzulässig.

5. Garagen: Je Neubaugrundstück darf max. ein Garagen-/Nebengebäude innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig (= rechtwinklig) zum Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig.

Dachform und Eindeckungsmaterial sind in Farbe und Struktur dem Hauptgebäudedach anzupassen.

Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Garagentore müssen mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

6. Nebenanlagen: Bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist max. eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von 75 m3 zulässig.

7. Gebäudeform/Fassadengestaltung: Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzugliedern.

Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsüblichen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind weiße oder leichte, helle Pastelltöne zulässig. Für die Obergeschosse sind Holzverschalungen oder Holzbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Alternativ sind für Niedrigenergiehäuser abweichende Fassadengestaltungen (z.B. vollflächige Holzbauweise) zulässig.

8. Einfriedungen: Zulässig sind nur sockellose Holzzäune (Durchgänigkeit für Kleintiere) als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzen Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedungen im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

9. Grünordnung, Freiflächengestaltung: Grundsätzlich sind für alle Pflanzungen nur heimische, standortgerechte Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig. Exotische und blaunadelige Gehölze (z.B. Thuja etc.) sind generell unzulässig.

Auf den Neubaugrundstücken ist je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum wahlweise aus den nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die gebotenen Baumpflanzungen stellen die Mindestanforderung dar und könn en in ihrer Anzahl individuell erweitert werden.

Artenliste 1: Großbäume (Solitärbäume 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-16 cm)

Acer platanoides/Spitzahorn	Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Fraxinus excelsior/Gemeine	Esche Quercus robur/Stieleiche
Tilia cordata i.S./Winterlinde	Tilia platiphyllos/Sommerlinde

Artenliste 2: Kleinbäume (Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm)

Acer campestre/Feldahorn	Carpinus betulus/Hainbuche
Prunus avium/Kirsche	Prunus padus/Traubenkirsche
Prunus avium/Vogelkirsche	Sorbus aucuparia/Eberesche

und robuste Obstbaumsorten aller heimischen, standortgerechten Arten

Die Baumpflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; Ausfälle gleich welcher Ursache sind in gleicher Art und Güte nachzupflanzen.

Rodungen von Einzelbäumen und Gehölzen sowie evtl. notwendige Pflegemaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig.

Auf den Privatgrundstücken sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

10. Wohneinheiten: Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

11. Kfz.-Stellplätze: Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten und im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Strom- und Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.

2. Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser: Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m2 sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung 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. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3. Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

4. Hochwassergefährdung: Auf Grundlage der beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein vorhandenen Dateien kann nicht ausgeschlossen werden, dass vom südlich angrenzenden Graben (Gewässer III. Ordnung, kein Wildbach) eine Hochwassergefährdung ausgeht.

Im Bebauungsplan wird hiermit auf die mögliche Gefährdung ausdrücklich hingewiesen.

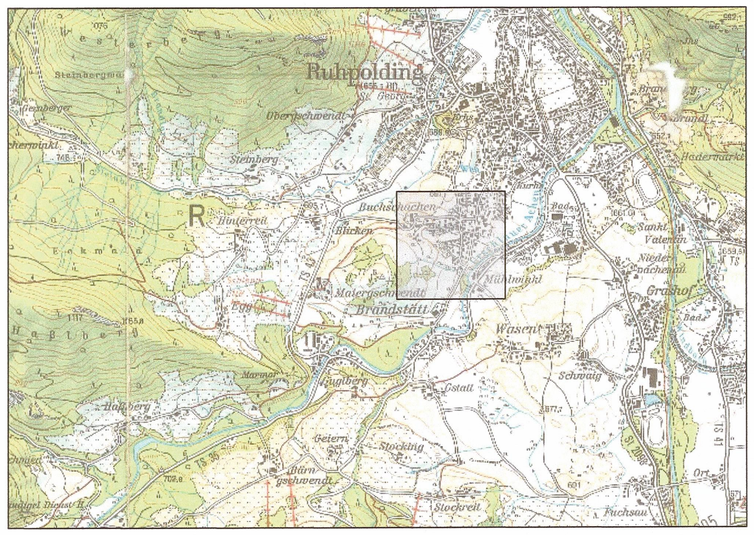
5. Im übrigen gelten die Ausführungen der Ortsgestaltungssatzung vom 04.01.2012.

BEBAUUNGSPLAN
AM ADLERHÜGEL
GEMEINDE RUHPOLDING

GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 25000



PLANFERTIGER
Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.Ing. H. Ronstaller
Bahnhofstrasse 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123

Traunstein, den 11.04.2016
geändert am 26.07.2016

PROJ. NR. RD 4129