

BEBAUUNGSPLAN AM STEINBACH GEMEINDE RHPOLDING



ÄNDERUNG/ERWEITERUNG FÜR DAS SKIGEBIET AM WESTERNBERG

SATZUNG

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung mit den Zweckbestimmungen „Ski“ und „Snowtubing/Rodeln“ und „Fremdenverkehr“ festgesetzt.

Im „**Sondergebiet-Ski**“ sind nur Nutzungen für den Ski- bzw. Liftbetrieb zulässig.

Im „**Sondergebiet-Snowtubing/Rodeln**“ sind nur Nutzungen für den Liftbetrieb, für eine ausschließlich schneemodellierte wintersaisonale Snowtubinganlage, für eine ganzjährig betriebene fest installierte Stelzenrodelbahn, für betriebsspezifische Nebengebäude, sowie sowie Parkplatznutzungen zulässig.

Im „**Sondergebiet-Fremdenverkehr**“ sind nur Beherbergungsbetriebe, Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften sowie die erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Gemäß § 22 BauGB ist die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum genehmigungspflichtig. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Zulässige Grund-/Geschoßflächen: Gemäß Baugrenzen und Vollgeschossen.

2.2 Seitliche Wandhöhen: Für bestehende Gebäude gemäß Bestand.

Für das geplante Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 153 max. 6,50 m von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, wobei OK EG-Rohboden nicht höher liegen darf als die bestehende Oberkante der Obergschwendter Straße, gemessen in Fluchtverlängerung der westlichen Giebelfassade.

Für das geplante Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 183 max. 3,00 m von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante Dachhaut an der Traufseite, wobei OK EG-Rohboden max. 0,20 m über dem bestehenden Gelände im Mittel der Nordwestfassade liegen darf.

2.3 Bauliche Nebengebäude im „SO-Ski“ und im „SO-Snowtubing/Rodeln“ wie z.B. Start- und Zielhäuschen, Skischulhütten, Aufenthaltsbereiche für Kinder, Lager,

WC-Anlagen, etc., dürfen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 174, 176, 178, 179, 182, 750, 756, 762, 763, 183, 183/4, 183/5 und 187 lagemäßig individuell situiert werden; sie sind in Holzkonstruktion mit Satteldacheindeckung zu errichten, wobei die seitliche Wandhöhe je max. 2,50 m über natürlichem Gelände und die überbaute Grundfläche je max. 20 m² betragen darf.

3. Snowtubinganlage/Rodelbahn: Die Stelzenrodelbahn mit zugehöriger Liftanlage darf ganzjährig betrieben werden.

Offene Gewässerstrecken dürfen nicht verrohrt werden, durch Betonfundamente für bauliche Anlagen darf der Gewässerquerschnitt nicht eingeengt werden.

Durch die Modellierung der Geländemulde kann es bei extremen Niederschlagsereignissen dazu kommen, daß mit abfließendes Hangwasser durch die Mulde gezielt abgeleitet wird. Um dies zu verhindern, ist am Beginn der Mulde (oberer Hangbereich) das Gelände so auszubilden, daß evtl. abfließendes Hangwasser nicht in die Mulde geleitet wird.

Die Zu- und Abfahrt zum vorgesehenen Parkplatz auf Flst.-Nr. 183/3 darf nur über das Grundstück Flst.-Nr. 194/2 der Gemarkung Ruhpolding erfolgen.

4. Parkplatzgestaltung: Parkflächen sind z.B. durch Pflasterungen mit Rasenfuge, Rasengittersteinen, etc., oder als wassergebundene Decke sickersicher wassereffähig zu gestalten; Versiegelungen durch Asphalt o.ä. sind unzulässig. Pro 250 m² Parkplatfläche ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste an geeigneter Stelle zu pflanzen:

Acer pseudoplatanus/Bergahorn

Tilia platiphyllos/Sommerlinde

Acer platanoides/Spitzahorn

Sorbus aucuparia/Eberesche

5. Parkplatznutzungszeiten: Der Parkplatz darf ganzjährig genutzt werden.

6. Pflegemaßnahmen für die im Geltungsbereich liegenden Flachland-Mähwiesen

6.1 Notwendige Maßnahmen für Flachland-Mähwiesen:

1. Fortführung der traditionellen Mahd, ggf. mit Nachbeweidung:

- zweischnittig auf mageren Ausprägungen
- dreischnittig aus wüchsigen Ausprägungen
- Beweidung statt letztem Schnitt möglich

2. Verzicht auf den Einsatz von Gülle und stickstoffhaltiger Mineraldüngung, Düngung mit Festmist möglich

3. Auflichtung des Gehölzaufwuchses und regelmäßige Mahd

6.2 Wünschenswerte Maßnahmen für Flachland-Mähwiesen:

1. Ausmagerung und Extensivierung von Wiesenflächen

2. Umstellung der Nutzung: 2-schürige Mahd, Nachbeweidung, geringer Einsatz von Festmist möglich (keine Gülle oder stickstoffhaltige Mineraldünger)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Lärmschutz „SO-Ski“ und „SO-Snowtubing/Rodeln“: Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb der Sportanlagen im „Sondergebiet-Ski“ gelten die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV.)

2. Dachflächen- 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. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sind einzuhalten.

- 3. Lift- und Snowtubinganlage:** Die Mulde für die Snowtubinganlage ist wasserdurchlässig zu gestalten. Niederschlagswasser aus der Snowtubing-Anlage darf nicht auf fremde (unterliegende) Grundstücke abgeleitet werden.
Durch erforderliche Geländemodellierungen (Lifanlage, Skiabfahrt, Snowtubing-anlage) dürfen die Abflussverhältnisse für Niederschlags- und Oberflächenwasser nicht nachteilig verändert werden, d.h., eine Abflussverschärfung für unterliegende Gebiete darf nicht erfolgen.
- 4.** Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Steinbach“

Ruhpolding, den 10.08.2004
geändert: 22.06.2005/08.06.2009/
21.10.2011/04.06.2013



.....
(C. Pichler, 1.Bgm.)

Planfertiger:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.:08663/9888-Fax:300



0229.03

Ruhpolding, den 10.08.2004

geändert: 22.06.05/08.06.2009/

21.10.2011/04.06.2013