



**1. NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"MISCHGEBIET - AN DER MIESENBACHER STRASSE"**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MI Mischgebiet
- 0,3 Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.3)
- 0,6 Geschoßflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.6)
- 6,40 Wandhöhe (z. B. 6.40 m)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II Vollgeschosse)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung, zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
- Ga Garage
- ▶ Zufahrt
- private Grünfläche
- Bäume und Baumgruppen zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- 3,75 Maße in Metern (z.B. 3,75 m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. Für die Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 319/6 Flurstücksnummer (z.B. Fl. Nr. 296/31)
- bestehende Gebäude
- Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise beseitigt werden müssen
- Wasserfläche

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Für das Änderungsgebiet werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Zuordnung der Nutzungsart zu den Baugrundstücken ergibt sich durch die Nutzungsschablonen im Planenteil.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke wird durch Planzeichen festgesetzt.

(2) Die seitliche Wandhöhe ist entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Als Bezugspunkte werden die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe festgesetzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

§ 5 Wasserwirtschaft

(1) 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.

(2) 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 <50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

(3) Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.

(4) 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.

§ 6 Grünordnung

(1) Der Pflanzstreifen an der Ostgrenze des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1322 entlang der Miesenbacherstraße ist mit 4 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in der Mindestqualität Sol. 3xv mB, StU 10-12 zu bepflanzen. Diese Gehölze sind zu verankern und durch Schutzvorrichtungen zu sichern. Die Grünfläche ist als extensiver Wiesenstreifen aus Rasen zu entwickeln. Die Mahd ist in den folgenden Jahren max. 2x / Jahr nicht vor dem 15. Juni durchzuführen und das Mahdgut ist abzuräumen.

(2) Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Bei den als Ortsrandeinfriedung festgesetzten Flächen ist je 30 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen

(1) Die Dachneigung muß 22 Grad - 27 Grad betragen.

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Gemeinde besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit naturfarbenen senkrecht stehenden Holzlaten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen maximal 10 cm über das anschließende Straßenniveau reichen. Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,10 m betragen.

2. HINWEISE

§ 9 Bodendenkmäler

(1) Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

§ 10 Grund- und Oberflächenwasser

(1) Schutz vor eindringendem Wasser / Grundwasserschutz: Das Gebiet befindet teilweise innerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es ist deshalb mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Grund- oder Oberflächenwasser zu prüfen. Sollte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

§ 11 Sicherheitsabstände

(1) Sicherheitsabstand zum Wald: Für Anlagen und Nebenanlagen im Nahbereich des Waldrands sind ggf. Sicherungsmaßnahmen vor Windwurf oder Schneebruch zu prüfen.

§ 12 Einzelbäume und Ersatzpflanzungen

(1) Vor Baubeginn sind Einzelbäume mit einem Abstand kleiner 25 m von Gebäuden und Neubauten zu fällen und durch Ersatzpflanzungen heimischer, standortgerechter Laubbäume auszugleichen.

§ 13 Auffüllungen

(1) Bodenfremde Materialien, sie bei dem Rückbau oder dem Bau von Gebäuden anfallen, sind getrennt zu sammeln und zu entsorgen. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen von bodenfremden Materialien in oder auf dem Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind nicht gestattet. Nach § 202 BauGB ist darauf zu achten, dass der Mutterboden vor Verwitterung und Vergeudung geschützt wird. Dazu wird auf DIN 18915 Kapitel 7.4 und 7.6 sowie DIN 19731, die die Verwertung von Bodenmaterial regelt, hingewiesen.

3. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.06.2010, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2011 hat in der Zeit vom 11.06.2011 bis 11.10.2011 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.06.2011 hat in der Zeit vom 11.06.2011 bis 11.10.2011 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2012 bis 21.07.2012 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2012 bis 21.07.2012 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.07.2012 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2012 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 19.12.2012

C. Pichler
Claud Pichler, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Ruhpolding, den 19.12.2012

C. Pichler
Claud Pichler, Erster Bürgermeister

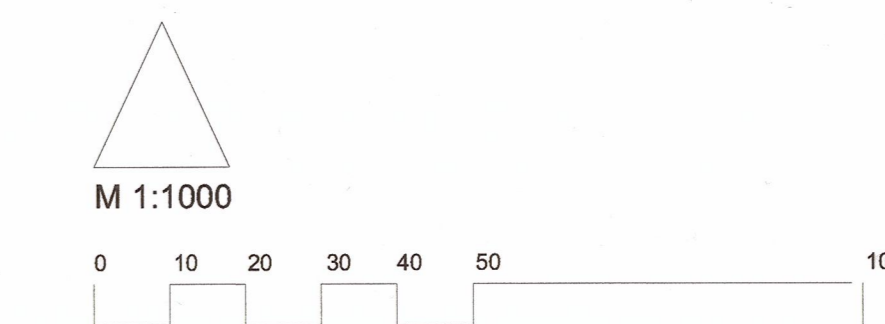
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.01.2013 gemäß § 10 Abs. 3 halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 11.01.2013

Claud Pichler
Claud Pichler, Erster Bürgermeister

GEMEINDE RUHPOLDING

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes
"Mischgebiet - An der Miesenbacher Straße"**



KLAUS IMMICH
DIPL.-ING.-ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
JOHANNISPLATZ 12
81667 MÜNCHEN
31.07.2012/pi