

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

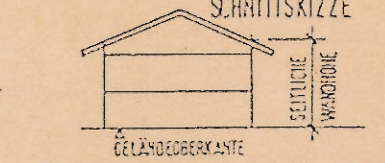
- I ein Vollgeschoß zulässig
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- ▼ Einfahrt
- ▨ Flächen für Versorgungsanlagen
- ⊙ Trafostation
- ▨ Grünflächen privat mit zu erhaltendem Gehölzbestand als Randeingrünung/Gewässerbegleitgrün
- Anpflanzen von Bäumen
- ▭ (Ga/St) Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- 10,0 Maßzahl in Meter (z.B. 10,0 m)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- ▨ bestehende Hauptgebäude
- ▨ bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- 1271/1 Flurstücksnummer (z.B. Nr. 1271/1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Das Bauland ist als Mischgebiet (M1) im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Insbesondere wird hierzu festgesetzt:
 - Im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1291, 1292 und 1293 südlich der im Planteil festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
 - Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 1271/1 nördlich der im Planteil festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart ist eine Wohnnutzung unzulässig; ausgenommen hiervon sind den Betrieben zugehörige Wohnungen, welche durch den jeweiligen Betriebseigentümer oder durch jeweilige Betriebsangehörige genutzt werden.
2. **Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt:
 - GRZ 0,20/GFZ 0,20: Flst.-Nr. 1291;
 - GRZ 0,25/GFZ 0,25: Flst.-Nr. 1293;
 - GRZ 0,30/GFZ 0,40: Flst.-Nr. 1292;
 - GRZ 0,50/GFZ 0,40: Flst.-Nr. 1271/1 südliche Teilfläche;
 - GRZ 0,55/GFZ 0,60: Flst.-Nr. 1271/1 nördliche Teilfläche.
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,60.
3. **Dachform:** Satteldach mit 20°-25° Dachneigung. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,20 m, Traufe mind. 0,90 m Überstand. Dachgauben sind nicht zulässig.
4. **seitliche Wandhöhe:** Die seitliche Wandhöhe ist bei II mit max. 6,50 m und bei I mit max. 4,00 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.



SCHNITTSSKIZZE

SEITLICHE WANDHÖHE

GELÄNDEOBERKANTE
5. **Garagen:** Zulässige seitliche Wandhöhe max. 3,00 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25°. Die Dachneigungen der Garagen sind jeweils entsprechend den Dachneigungen der Hauptgebäude anzupassen. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßengrenzungslinie muß mindestens 5,00 m in der Tiefe betragen.
6. **Einfriedungen:** Zulässig sind nur Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante, Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig. Sockelhöhe max. 15 cm über Gelände- oder Straßenoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßengrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Einfriedungen sind 0,50 m vom Straßenrand zurückzusetzen.
7. **Gebäudeform:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, 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 dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind senkrechte, überlückte Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Die Windläden sind in Holz auszuführen.

8. **Grünordnung:** Die im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen sind zwingend vorgeschrieben, es handelt sich um Mindestfestsetzungen, welche erweitert werden können. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum oder ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

Pflanzgrößen, jeweils Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, Heister 2x verpflanzt 200/250. Aus nachstehenden, heimischen und bodenständigen Gehölzen ist für die Pflanzung auszuwählen:

Anpflanzung von Bäumen:	Anpflanzung von Sträuchern:
Acer pseudoplatanus/Bergahorn	Acer campestre/Feldahorn
Acer platanoides/Spitzahorn	Corylus avellana/Haselnuß
Sorbus aucuparia/Eberesche	Prunus padus/Traubenkirsche
Tilia cordata i.S./Winterlinde	Cornus sanguinea/Hartriegel
Tilia platiphyllos/Sommerlinde	Lonicera xylosteum/Heckenkirsche
Quercus robur/Stieleiche	Rosa i.A./Wildrosen i.A.
	Salix caprea/Weide
	Sambucus nigra/Holunder

Schnitthecken wie z.B. Thujen, Liguster, sind unzulässig. Exotische Gehölzarten sind unzulässig.

9. **Entwässerung:** Dach- und Oberflächenwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet und nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Sie sind auf den Grün- und Freiflächen der einzelnen Parzellen breitflächig zur Versickerung zu bringen, bzw. zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten. Hierfür sind Versickerungsmöglichkeiten in Form von Sickermulden, Sickerdohlen oder Sickergruben zu schaffen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Sägebach und der Weißen Traun ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse sind daher in wasserdichter Bauweise zu erstellen, Lichtschächte gegen Wassereintritt und Heizöltanks gegen Auftrieb zu sichern.

BEBAUUNGSPLAN AN DER MIESENBACHER STRASSE NORD-WEST GEMEINDE RUPOLDING



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. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

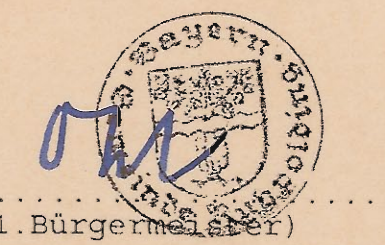
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.11.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 12.12.1994 bis 12.01.1995 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.02.1995 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.11.1994 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 12.05.1995 gemäß § 12/2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 12.05.1995



Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.

Traunstein, den 14. Juli 1995



PLANFERTIGER

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

Ruhpolding, im April 1994
geändert: 09.11.1994

SG 4p