

### Präambel

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauabstandsverordnung (BauAV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

### Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Änderungsbereich dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,4 festgesetzt.

2.2 Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Von der im Planteil festgesetzten Höhenlage des FFB EG darf nach oben und unten um bis zu jeweils 0,2 m abgewichen werden.

2.3 In den Bereichen, in denen gem. Ziffer 6.2 der textl. Festsetzungen die Tiefgarage aus dem Gelände herausragt, darf die Oberkante des künftigen Geländes nicht höher als die festgesetzte Höhe des FFB EG liegen. In diesen Bereichen sind Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem künftigen Gelände zulässig.

2.4 Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 3. Baugestaltung, Abstandsflächen

##### 3.1 Dächer:

Für Hauptgebäude ist ein gleichmäßig geneigtes Satteldach mit mittigem First und einer Dachneigung von 18-24 Grad zu verwenden. Für Tiefgaragenzufahrten, das im Planteil festgesetzte Nebengebäude sowie nicht mit Gebäuden überbaute Bereich von Tiefgaragen ist ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Für Verbindungsbauten ist auch ein bekiesetes Flachdach zulässig. Balkonüberdachungen sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.

Für die Dachdeckung sind kleinformige Materialien in Rot- oder Rotbrauntönen zulässig. Für Balkonüberdachungen ist auch mattes Blech in Rot- oder Rotbrauntönen zulässig.

Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Dachüberstände bei Satteldächern werden wie folgt festgesetzt:

Hauptgebäude: min. 0,8 m.

Vordächer, Garagen und Nebengebäude: min. 0,6 m.

Balkone dürfen die Trauflinie überschreiten. Balkone müssen überdacht werden

3.2 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite jeweils ohne Berücksichtigung der Dachüberstände.

3.3 Fassaden sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Im Bereich von freiliegenden Untergeschossen ist auch eine dauerhaft begrünte Sichtbetonfassade zulässig.

3.4 Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind zu den Grundstücken Flurnummern 481/9 und 481/19 einzuhalten.

#### 4. Carports/ Stellplätze/ Tiefgaragen/ Nebengebäude

4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Tiefgaragen zulässig.

4.3 Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Je Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze zu errichten.

#### 5. Grünordnung

5.1 Je Baugrundstück ist pro 350 qm Grundstücksfläche min. 1 heimischer Obst- bzw. Laubbau zu pflanzen.

5.2 Die im Planteil festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeinguß - ist als Vegetationsmosaik dauerhaft zu erhalten. Bestehende Laub- und Obstgehölze dürfen nicht beschädigt werden. Im gesamten Wurzelbereich der Kronentraufe dürfen keine Abgrabungen und keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Während der Bauzeit sind Sicherungsmaßnahmen nach RSBG und DIN 18920 zu ergreifen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

5.3 Die im Planteil festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Ortsrandeinguß - ist als Vegetationsmosaik anzulegen bestehend aus naturnahen Heckenelementen, Pflanzung von Laubbäumen und extensivem Grünland. Der Flächenanteil der naturnahen Heckenelemente beträgt mindestens 50 Prozent. Zu verwenden sind standort- und klimagerechte Gehölzarten (z.B. Berberitze, Wildrosen, Hasel, Hartriegel, Holunder). Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist 1 standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzgruppen zu situieren. Es sind mindestens 3 Laubbäume, Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume können auf die Mindestanzahl gemäß Pkt. 5.1 angerechnet werden.

5.4 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig, Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.5 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.

5.6 Die 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.

5.7 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

#### 6. Gelände

6.1 Geländeänderungen sind zulässig. An den Grenzen zu Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Stützmauern im Gelände, die nicht gleichzeitig Außenwände sind bzw. unmittelbar an Außenwände angrenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Wenn Stützmauern kombiniert werden, ist zwischen den einzelnen Stützmauern ein horizontaler Versatz von min. 0,5 m erforderlich. Sie sind dauerhaft begrünt auszuführen. Im Überschwemmungsgebiet sind Geländeänderungen unzulässig.

6.2 Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. Dies gilt nicht für im Planteil gekennzeichnete Gebäudeseiten. Hier darf das Untergeschoss ganz bzw. teilweise sichtbar sein.

#### 7. Artenschutz

##### Maßnahmen zur Vermeidung

7.1 Entlang der festgesetzten Fläche für die Ortsrandeinguß ist auf deren Südseite ein überkletterungssicherer Reptilienzaun einzurichten. Der Zaun ist mindestens 0,3 m hoch und in glatter Folie auszuführen. Die Folie ist am Boden umzuschlagen und mit Sand- oder Erdmaterial abzudecken. Beiderseits des Zauns ist die Vegetation auf einer Breite von 0,5 m dauerhaft kurz zu halten.

Der Zaun ist vor Beendigung der Überwinterungsphase Ende März vor Baubeginn zu errichten und muss während der gesamten Bauphase bestehen bleiben. Die Einrichtung und Wirksamkeit des Zauns ist von einer ökologischen Bauaufsicht zu bestätigen, das Protokoll ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.

7.2 Rodungsarbeiten von Bäumen und Gehölzen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

#### 8. Immissionsschutz

##### 8.1 Aktiver Schallschutz

An den im Planteil gekennzeichneten Seiten ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Mindesthöhe Oberkante 654,8 m ü. NN und einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R_{w, ges} > 25$  dB zu errichten, sofern nicht ein Gebäude mindestens diese Anforderungen erfüllt.

Eine Nutzungsaufnahme der Gebäude im Geltungsbereich ist erst zulässig, wenn die lärmschirmende Wirkung in dargestellter Länge lückenlos hergestellt ist.

Als bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in vorbeschriebenem Sinne gelten auch Gebäude mit dem vorbenannten Schalldämmmaß, soweit sie die vorgeschriebene Lärmschutzeinrichtung ersetzen.

##### 8.2 Grundrissorientierung

An der mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseite ist kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.

Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von  $> 0,5$  m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

##### 8.3 Bauschalldämmmaß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen bei Neu- oder Erweiterungsbauten mindestens ein Gesamtschalldämmmaß  $R_{w, ges} \geq 30$  dB aufweisen und die mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten ein Gesamtschalldämmmaß von  $R_{w, ges} \geq 35$  dB.

##### 8.4 Geruchsmissionen

Die Fassade an der Ostseite zur Kläranlage hin ist geschlossen auszubilden. Dieser Bereich ist entweder über von der Kläranlage abgewandte Fassadenöffnungen oder durch technische Maßnahmen wie mechanische Be- und Entlüftung mit Luftzufuhr aus geringer belasteten Bereichen zu belüften.

##### 8.6 Tiefgaragenrampen

Die Fahrbahnoberflächen der Zufahrten in die Tiefgarage außerhalb der Gebäude sind befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) herzustellen.

Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm aufgeführt werden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

#### 9. Retentionsraumausgleich

Die im Planteil festgesetzte Fläche für den Retentionsraumausgleich ist so zu erstellen, dass ein Volumen von min. 15 cbm geschaffen wird.

### HINWEISE

1. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) sind einzuhalten.
2. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
3. Es wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Zufahrten in die Kanalisation zu entwässern.
4. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
5. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
6. Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern verändert werden.
7. Soweit der Bebauungsplan keine eigenständige Festsetzung trifft gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ruhpolding.
8. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der baurechtlich eingeführten Fassung umzusetzen und zu beachten.
9. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 8.1 bis 8.3 abgewichen werden, wenn auf Grund geänderter Verhältnisse durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen nachgewiesen werden.
10. Die Wirksamkeit der alternativen Schallschutzmaßnahmen nach Punkt 8.2 ist der Gemeinde Ruhpolding unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.
11. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Hier sind noch höhere Wasserstände möglich als bei einem Hochwasser HQ100.
12. Für die Errichtung des Vorhabens ist auf der Ebene der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren eine Ausnahme nach § 78 Abs. 5 WHG zu beantragen.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.22 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.06.22 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.22 bis 12.08.22 öffentlich ausgestellt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.07.22 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.22 bis 12.09.22 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11.10.22 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.10.22 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 7.12.22

Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Ruhpolding, den 7.12.22

Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 09.12.22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung 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.

Ruhpolding, den 12.12.22

Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 4

## "BIBELÖD"

# GEMEINDE RUPOLDING LANDKREIS TRAUNSTEIN

Änderung des Bebauungsplanes  
Plan der Plansammlung des  
Landratsamt Traunstein  
Bauverwaltung / Bautechnik

### 11. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

plg | Planungsgruppe  
Strasser

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER Gmbh  
AUßERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

20044 H:\Projekte Stadt\cad\Änderung Bibelöd\Planung\BP Bibelöd.DWG  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Rubek, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 11.10.2022

NORD



### LEGENDE

#### A. Für die Festsetzungen

	Baugrenze		Kennzeichnung von Gebäudeseiten, bei denen das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage ganz oder teilweise sichtbar sein darf gem. Ziffer 6 der textl. Festsetzungen
	Hauptfistrichtung		Kennzeichnung von Gebäudeseiten mit Anforderungen an den Schallschutz gem. Ziffer 8 der textl. Festsetzungen
	Höhenlage EG Fußboden in M üNN		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
	WH=9,30 seitliche Wandhöhe in Metern als Obergrenze		Fläche für Retentionsraumausgleich: Volumen min. 15 cbm
	Fläche für TG = Zufahrt N = Nebengebäude		Flurnummer (z. B. 481/20)

#### TG

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: hier: Ortsrandeinguß		bestehende Flurstücksgrenze
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: hier: Ortsrandeinguß		bestehendes Gebäude
	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes i. d. F. der 1. Änderung vom 17.09.1971

#### C. nachrichtliche Übernahme

	ermitteltes Überschwemmungsgebiet HQ100 der Traun und Seitengewässern
--	---