



**A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Verkehrsflächen öffentlich (Gehweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückszufahrt
- Öffentliche Grünflächen zur Randeingrünung mit Pflanzgeboten
- Private Grünflächen zur Randeingrünung mit Erhaltungs-/Pflanzgeboten
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen  
L = Linde; E = Eiche; O = Obstbaum
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
- Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Grenze der Bebauungsplanänderung
- Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)
- Hauptfirstrichtung zwingend

**B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- geplante Gebäude auf Flst.-Nr. 477/2
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- Flurstücksnummer (z.B. 477/2)
- Parzellennummer (z.B. Nr. 21)
- Höhenschichtlinie (z.B. 650 m ü.NN.)

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude.
  2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Baunutzungszahlen:	Parz.-Nr. 21	Parz.-Nr. 22	Parz.-Nr. 23
Geschoßflächenzahl (GFZ)	max. 0,37	max. 0,34	max. 0,31
Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,22	max. 0,20	max. 0,20

Bei der Ermittlung der Baunutzungszahlen dürfen planlich festgesetzte Grün- bzw. Ausgleichsflächen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zugeschlagen werden.
  - 2.2 **Seitliche Wandhöhe:** Für Wohngebäude talseitig max. 6,50 m/bergseitig max. 4,50 m, für Garagen max. 3,00 m, von der natürlichen bzw. festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei Oberkante Untergeschoßrohdecke bzw. Garagenrohboden max. 0,15 m über dem höchstgelegenen Tangierungspunkt der jeweiligen Parzelle mit der Westernbergstraße liegen darf.
  3. **Grünordnung/Freiflächengestaltung/Dachflächenwasserableitung:**
    - 3.1 **Grünordnung:** Die planlich festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zur Randeingrünung sind als extensive Wiesenflächen, ungedüngt und ungespritzt, Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, zu gestalten und gemäß Planfestsetzung mit Bäumen (private Grünfläche 2 Eichen, öffentlicher Gehweg-Grünstreifen 3 Eichen und 1 Linde, der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 10/12 cm) und Sträuchern (Strauchhecken aus Pflanzliste Ziff. 8 Bebauungsplan) zu bepflanzen. Auf den privaten Grundstücksflächen außerhalb der Grünflächen sind gemäß Planfestsetzung Einzelbaumpflanzungen (2 Linden) an der Westernbergstraße und auf Parzelle Nr. 21 (1 Obstbaum), Qualität wie oben, vorzunehmen. Alle herzustellenden Grünordnungs- bzw. festgesetzten Erhaltungsmaßnahmen sind auf Dauer zu erhalten; die Durchführung regelmäßiger Pflegemaßnahmen und die Notwendigkeit von Ersatzpflanzungen bei unumgänglichen krankheits-, überalterungs- und naturgewaltenbedingten Ausfällen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zu erfolgen. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen.
    - 3.2 **Freiflächengestaltung:** Die öffentliche Gehwegverbindung sowie private Zufahrts- und nicht überdachte Zugangsbereiche sind sicherfähig zu gestalten, Versiegelungen durch Asphalt o. ä. sind grundsätzlich unzulässig.
    - 3.3 **Dachflächenwasserableitung:** Anfallendes Dachflächenwasser ist dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
  4. **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Gemäß Bilanzierung (vgl. Umweltbericht) sind 565 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen gemäß Planfestsetzung (520 m<sup>2</sup> östliche, private Grünfläche plus 45 m<sup>2</sup> öffentlicher Gehweg-Grünstreifen) bereitzustellen und gemäß den in Ziff. 3.1 festgelegten Maßnahmen zu gestalten. In Privatbesitz verbleibende Ausgleichsflächen sind durch eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit grundbuchrechtlich zu sichern.
  5. **Nebenanlagen** sind an den Nord- bzw. Ostseiten der Gebäude im Sinne von Ziff. 11 des Bebauungsplans zulässig.
  6. **Baugrenzenüberschreitung:** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Außentreppen und Eingangs- und Terrassenüberdachungen, ist in einer Tiefe von max. 1,60 m zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
  7. **Geländeeinbindung:** Die Gebäude sind durch weiche, maßvolle Geländemodellierungen harmonisch in das Hanggelände einzubinden, senkrechte Geländeabstufungen, Stützmauern etc. über 0,75 m und Auffüllungen/Abgrabungen über 1,20 m sind unzulässig.
- D) TEXTLICHE HINWEISE**
1. **Immissionsschutz:** Die zulässigen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden durch die Staatsstraße 2098 um 2 dB(A) und durch die Westernbergstraße um 5 dB(A) überschritten. Dazu werden folgende Maßnahmen empfohlen:
    - a) Grundrißorientierte Bauweise mit Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer an der Ostseite der Wohnhäuser.
    - b) Passive Schallschutzmaßnahmen an der Westfassade (Schallschutzfenster nach DIN 4109).
  2. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Bibelöd Süd-Ost“ weiterhin.

**BEBAUUNGSPLAN  
BIBELÖD SÜD-OST  
GEMEINDE RUHPOLDING**



**5. ÄNDERUNG**

für Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 477/2 und 269/1, Gemarkung Ruhpolding

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.07.2005 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 20.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 20.06.2005 wurde in der Zeit vom 29.06.2005 bis 29.07.2005 gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch die Öffentlichkeit beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 20.07.2005 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2005 gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 05.02.2006 (Siegel) (A. Hallweger, 1. Bürgermeister)

Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 09.02.2006 gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 21.02.2006 (Siegel) (A. Hallweger, 1. Bürgermeister)

**5. Änderung des Bebauungsplanes  
Plan der Plansammlung des  
Landratsamtes Traunstein SG 40/20**

0426.04

**PLANFERTIGER**

Dipl.-Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Steinbachweg 34  
83324 Ruhpolding  
Tel.: 08663/9888-Fax.: 300  
Ruhpolding, den 21.07.2005  
geändert: 02.02.2006/24.05.2006  
16.01.2007