



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für
Ga = Garagen; GaTü = Garage mit Terrassenüberdachung; St = Stellplätze
- 644,80 Oberkante Erdgeschossrohdboden max. zulässiges Höhnenniveau in Metern bezogen auf Bezugshöhe 644,80 (OK best. Kanalschacht)
- 644,90 Bezugshöhe 644,90 = Oberkante bestehender Kanalschacht in der Straße
- Strassenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückseinfahrt
- Grenze des Bebauungsplans
- Grenze der Bebauungsplanänderung
- Firstrichtung zwingend
- 6,00 Maßzahl in Metern (z.B. 6,00m)

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Abgebrochenes landwirtschaftliches Betriebsgebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 478 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 478)
- Hochwasserlinie

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Baunutzungszahlen:	Grundflächenzahl/GRZ	Geschoßflächenzahl/GFZ
Fl.Nr. 478	max. 0,40	max. 0,40
Fl.Nr. 478/4	max. 0,15	max. 0,20

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der ihnen zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht mitzurechnen.
- 2.2 **Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen max. 6,70 m und Garagen/Carports max. 3,00 m, gemessen von dem planlich festgesetztem Erdgeschossrohdboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
3. **Dachgestaltung:** Satteldächer mit 20° - 27° Neigung und rotem bis rotbraunem Eindeckungsmaterial. Für die Haupt- und Nebengebäudedächer ist das Eindeckungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur herzustellen. Auf Fl.Nr. 478 ist für die angebauten Garagengebäude ein Flachdach (= Erdgeschoßterrasse) mit entsprechender Absturzsicherung zulässig. Quergiebel oder Dachaufaltungen dürfen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese aus der Traufe entwickelt sein müssen und in der Breite auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt werden; die Dachneigung darf gegenüber dem Hauptgebäude bis zu 7° steiler ausgeführt werden, wobei aber der First des Quergiebels / der Dachaufaltung mind. 50 cm unter dem First des Hauptgiebels liegen muss.
4. **Grünordnung, Freiflächen:** Als Ausgleich für die geplante Nachverdichtung sind je Änderungsgrundstück mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14/16 cm) an geeigneter Stelle, spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts- und Zugangsflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind unzulässig.
5. **Wohneinheiten:** Für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 478/4 sind max. 3 Wohneinheiten, für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 478 sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
6. **Baugrenzenüberschreitung:** Die planlich festgesetzten BAUGRENZEN dürfen für Nebenanlagen (überdachte Außentreppe, Terrassen, Balkone, Wintergärten, Holzlegen, etc.) in einer Tiefe von max. 1,00 m überschritten werden, auch wenn diese Bauteile keine untergeordneten Anlagen im Sinne der BayBO darstellen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

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. Wenn die Dachdeckung 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 <50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten. 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.
2. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bibelöd Süd-Ost“ weiterhin.

BEBAUUNGSPLAN BIBELÖD SÜD-OST GEMEINDE RUHPOLDING



6. ÄNDERUNG gemäß § 13 a BauGB

für das Grundstück Fl.Nr. 478 und 478/4 der Gemarkung Ruhpolding

VERFAHRENSVERMERKE

Mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 03.09.2013 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.10.2012 gemäß §10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 18.09.2013



Claus Pichler
(Pichler, 1. Bürgermeister)

Die Bebauungsplanänderung wurde am 20.09.2013 im Amtsblatt der Gemeinde Ruhpolding gemäß §10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Ruhpolding, den 23.09.2013



Claus Pichler
(Pichler, 1. Bürgermeister)

VERANLASSER UND GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Fl.Nr. 478 ([redacted]) Fl.Nr. 478/4 ([redacted])

6. Änderung des Bebauungsplanes
Plan der Plansammlung des
Landratsamt Traunstein 401/402

PLANFERTIGER

AR
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. H. Romstätter
Bahnhofstrasse 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
PROJ. NR. RD 0706
Traunstein, den 03.09.2009
geändert: 14.06.2012 / 11.10.2012