



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- III Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Umgrünung von Flächen für: Ga = Garagen; N = Nebengebäude; St = Stellplätze; TG = Tiefgarage; TB = Terrasse/Balkon
- Firstrichtung zwingend
- Oberkante Erdgeschossrohboden max. über NN. (z.B. 647,10)
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Öffentliche Straßenbegleitgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückzufahrt
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Anpflanzen von Bäumen
- Maßzahl in Metern (z.B. 3,00m)
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulassende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksteilungen
- Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 477/52)
- Parzellennummer (z.B. Nr. 5)
- Höhenschichtlinie (z.B. 650,00m ü.NN.)
- Bezugshöhe = OK Eingang Hausnummer 24 bzw 25 (z.B. 646,30 m. ü. NN.)

SATZUNGSTEXT

C) TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung:
 - 2.1 Bauaufzugszahlen:

Parz.Nr.	Grundflächenzahl/GRZ	Geschosflächenzahl/GEZ
1	max. 0,25	max. 0,42
2	max. 0,21	max. 0,38
3	max. 0,17	max. 0,28
4	max. 0,21	max. 0,33
5	max. 0,23	max. 0,39
6	max. 0,50	max. 0,80
7	max. 0,31	max. 0,46
8	max. 0,28	max. 0,45
9	max. 0,31	max. 0,46
10	max. 0,32	max. 0,47
11	max. 0,40	max. 0,71
 - 2.2 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der ihnen zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschosflächen nicht mitzurechnen.
 - 2.3 Seitliche Wandhöhe: Hauptgebäude mit 3 Vollgeschossen max. 9,10 m, Hauptgebäude mit 2 Vollgeschossen max. 6,50 m, Garagen/Carports max. 3,00 m, jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschosß-Rohboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
 - 2.3.1 Geländeeinbindung der Gebäude: Bei Auffüllungen und/oder Abgrabungen ist das Gelände entsprechend harmonisch auszumodellieren, wobei Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,75 m und Auffüllungen/Abgrabungen bis 1,20 m zulässig sind. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, die Geländeoberkante ist bis mind. 0,20 m an die Kellerdeckenoberkante anzurüfeln.
 - 2.3.2 Dachgestaltung: Satteldächer mit 20° - 27° Neigung und rotem bis rotbraunem Eindeckungsmaterial, wobei für Haupt- und Nebengebäudedächer das Eindeckungsmaterial gleich in Farbe und Struktur herzustellen ist.
 - Bei Einzelhäusern dürfen Quergiebel oder Dachaufaltungen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese aus der Traufhöhe begrenzt werden; die Dachneigung 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 Hauptgebäudes liegen muss. Bei dem Wohnhaus Parz.Nr. 11 sind in der südlichen Dachfläche zwei Quergiebel oder Dachaufaltungen mit einer Breite von je max. 4,50 m zulässig.
4. Grundordnung, Freitflächen: Auf den Privatgrundstücken ist je angelegtem 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14/16 cm, Artenliste vgl. Ziff. 8 des Bebauungsplans) an geeigneter Stelle, spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser zu pflanzen; planlich festgesetzte Baum- und Pflanzenarten können hierbei angerechnet werden, diese können in der Lage im Radius von max. 5 m verschoben werden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle gleich welcher Ursache sind durch Nachpflanzungen gleicher Art und Größe zu kompensieren.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsflächen sind mit sicherungsfähigen Belägen auszustatten, Versiegelungen aller Art (z.B. Asphalt o.ä.) sind unzulässig.
5. Wohneinheiten: Für die Einzelhäuser Parz.-Nr. 6 und 11 sind je max. 9 Wohneinheiten, im übrigen sind für Einzelhäuser je max. 2 Wohneinheiten und für Doppelhäuser je max. 1 Wohneinheit zulässig.
6. Baugrenzenüberschreitung: Die planlich festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Nebenanlagen (überdachte Außentreppe, Terrassen, Balkone, Wintergärten, Holzlagen, etc.) in einer Tiefe von max. 1,00 m überschritten werden, auch wenn diese Bauteile keine untergeordneten Anlagen im Sinne der BayBO darstellen.
7. Artenschutzrechtliche Belange: Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig, um eine Gefährdung von nistenden Brutvögeln zu vermeiden.

SATZUNGSTEXT

8. Geländeauffüllung: Das Urgelände der bestehenden Geländesenke ist gemäß dem Lageplan der BG-Traumata-GmbH i.d.F.v. 26.03.2014 (vgl. Satzungsanhang) auf ein Niveau von 645,90 m ü.NN. auszufüllen. Der o.g. Lageplan ist als Anhang zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.
9. Hochwasserschutz: Die Keller sind wasserdicht auszubilden, die bergseitigen Lichtschächte sind mind. 0,20 m über das festgelegte Gelände anzuheben.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Behandlung von Oberflächenwasser: Die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers der Straßenflächen und Wohnbebauung erfolgt über eine Sickerfähiger Boden ansteh. Der Notüberlauf der Mulde erfolgt über den bestehenden Entwässerungskanal erfolgt nicht. Ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWVG zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser wird gestellt. Eine ständige Ableitung von Grund- und Schichtwasser ist nicht vorgesehen, dazu ist auch die Tierenlage der Entwässerung nicht geeignet. Die Bauwerke sind angehalten, unterirdische Anlagen druckwasserdicht auszuführen.
2. Baugrundgutachten: Es liegt ein Baugrundgutachten vor, welches bei der Gemeinde während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden kann.
3. Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bibelöd Süd-Ost“ weiterhin.

BEBAUUNGSPLAN BIBELÖD SÜD-OST GEMEINDE RUHPOLDING



7. ÄNDERUNG gemäß § 13 a BauGB

im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 477/32, 477/19 der Gemarkung Ruhpolding

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.13 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.05.13 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.05.13 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.13 bis 15.06.13 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 03.09.13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.13 bis 15.10.13 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.14 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.08.14 als Satzung beschlossen.
Ruhpolding, den 09.09.2014
Claus Pichler, Erster Bürgermeister
5. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 12.09.14 gemäß § 10 Abs. 3 halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Ruhpolding, den 12.09.2014
Claus Pichler, Erster Bürgermeister



PLANFERTIGER
Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Dipl. Ing. Gernot Pichler
Bahnhofstraße 11/22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
geändert: 03.12.2013/28.04.2014/29.07.2014