



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

- II ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULASSIG
- III DREI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULASSIG
- IV VIER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULASSIG
- ▲ NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- ▲ NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
- ▲ NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ▲ EINFAHRT
- PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- TRAFOSTATION
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DAS ORTSBILD, MIT GEHÖLZPFLANZUNGEN UND GEHÖLZERHALTUNG
- ALS ORTSRANDEINGRENZUNG/GEWÄSSERBEGLEITGRÜN/VERKEHRSGRÜNFLÄCHE
- KINDERSPIELPLATZ
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE ALS BAUGEBIETSEINGRENZUNG
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (AH=AHORN, BI=BIRKE, EI=EICHE, ES=ESCHE, LEE=LEBESBÄUM, KA=KASTANIE, LI=LINDE)
- ERHALTUNG VON GEWÄSSERBEGLEITENDEN GEHÖLZEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN/NEBENGEBAUDE/TIEFGARAGE/STELLPLATZ/WINTERGARTEN/TREPPENGEBAUDE
- ZUFAHRTSRAMPE ZUR TIEFGARAGE
- LARMSCHUTZWAND ÖFFENTLICH
- LARMSCHUTZWALL ÖFFENTLICH
- UMGRENZUNG GELTUNGSBEREICH
- MASSZAHL (z.B. 5,0 m)
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE**

- BEST. GEBÄUDE
- BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GEPL. GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN
- 227/1 FLURSTÜCKNUMMERN (z.B. 227/1)
- PARZELLENUMMER (z.B. NR. 15)
- GEPL. GEBÄUDEABBRUCH
- HOHENSCHICHTLINIEN (z.B. 650,00 m u. NN)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung:** Das Bauland ist als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:**
  - Grundflächenzahl (GRZ):**
    - max. 0,20: Parz. Nr. 4, 21, Flst.-Nr. 269, 477/5, 478/3;
    - max. 0,25: Parz. Nr. 6, 12, 13;
    - max. 0,30: Parz. Nr. 1, 3, 7, 9, 10, 11, Flst.-Nr. 270/3, 270/17, 477/4;
    - max. 0,40: Flst.-Nr. 478/2;
    - max. 0,45: Parz. Nr. 2, 5;
    - max. 0,50: Parz. Nr. 8.
  - Geschoßflächenzahl (GFZ):**
    - max. 0,30: Parz. Nr. 12, 13;
    - max. 0,35: Parz. Nr. 21, Flst.-Nr. 269, 477/5, 478/3;
    - max. 0,40: Parz. Nr. 4;
    - max. 0,45: Parz. Nr. 6, 10, 11, Flst.-Nr. 270/3, 270/17, 477/4;
    - max. 0,50: Parz. Nr. 3, 7, 9;
    - max. 0,55: Parz. Nr. 1;
    - max. 0,60: Parz. Nr. Flst.-Nr. 478/2;
    - max. 0,80: Parz. Nr. 2, 5;
    - max. 0,90: Parz. Nr. 8.
  - max. Geschoßfläche:**
    - max. 820 qm: Parz. Nr. 14, 16;
    - max. 1.090 qm: Parz. Nr. 15, 19;
    - max. 1.150 qm: Parz. Nr. 20;
    - max. 1.250 qm: Parz. Nr. 17;
    - max. 1.300 qm: Parz. Nr. 18.
- Dachform:** Satteldach mit 25° Dachneigung. Bei den Reihenmittelhäusern der Parzellen Nr. 2, 5 und 8 sowie bei den Gebäuden auf den Parzellen Nr. 14 mit 20 ist die Errichtung eines Querfirstes, wahlweise einseitig oder beidseitig, mit einer Dachneigung von 27° zulässig; die Breite des Querfirstes darf 30% der Hauslänge nicht überschreiten. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,00 m, Traufe mind. 0,80 m Überstand.
- seitliche Wandhöhe:** Die seitliche Wandhöhe wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:
  - Bei zwei Vollgeschossen (II): Einzel- und Doppelhäuser max. 6,50 m, Hausgruppen max. 6,70 m
  - Bei drei Vollgeschossen (III): max. 9,10 m
  - Bei vier Vollgeschossen (IV): max. 9,90 m
 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, wobei die Oberkante der Kellerrohdecke mind. 0,15 m über der Geländeoberkante liegen muß. Bei Hauslage ist die Talseite des Gebäudes als seitliche Wandhöhe maßgebend.
- Garagen und Nebengebäude:** Zulässige seitliche Wandhöhe max. 2,75 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßengrenzlinie muß mindestens 5,00 m Tiefe betragen.
- Einfriedungen:** Zulässig sind nur sockellose Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holzprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßengrenzlinie nie 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.
- 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 Öffnungsformat zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Geschoßhohe Fenster sind unzulässig. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerstreifen und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortstypischen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind senkrechte, überlückte Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in ihrer Gestaltung (Dacheindeckung, Fassadengestaltung etc.) einander anzugleichen, verschiedenartige Farbgebungen bzw. Strukturen der Holzverkleidungen bzw. Putze sind unzulässig.
- Grünordnung:** Es dürfen nur heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden, Schnitthecken, wie z. B. Thuja, Liguster, sind unzulässig.
 

<b>Zu pflanzende Bäume</b>	<b>Zu pflanzende Sträucher</b>
Acer pseudoplatanus/Bergahorn	Acer campestre/Feldahorn
Acer platanoides/Spitzahorn	Corylus avellana/Haselnuß
Fraxinus excelsior/Esche	Prunus padus, serotina/Traubenkirsche
Tilia i.A./Linde i.A.	Cornus i.A./Hartriegel i.A.
Quercus i.A./Eiche i.A.	Lonicera i.A./Heckenkirsche i.A.
Carpinus betulus/Baldpflaume	Rosa i.A./Wildrosen i.A.
Sorbus i.A./Eberesche i.A.	Salix i.A./Weide i.A.
Ulmus i.A./Ulme i.A.	Ribes alpina/Alpenjohannisbeere
Populus tremula/Zitterpappel	Populus canescens/Graupappel

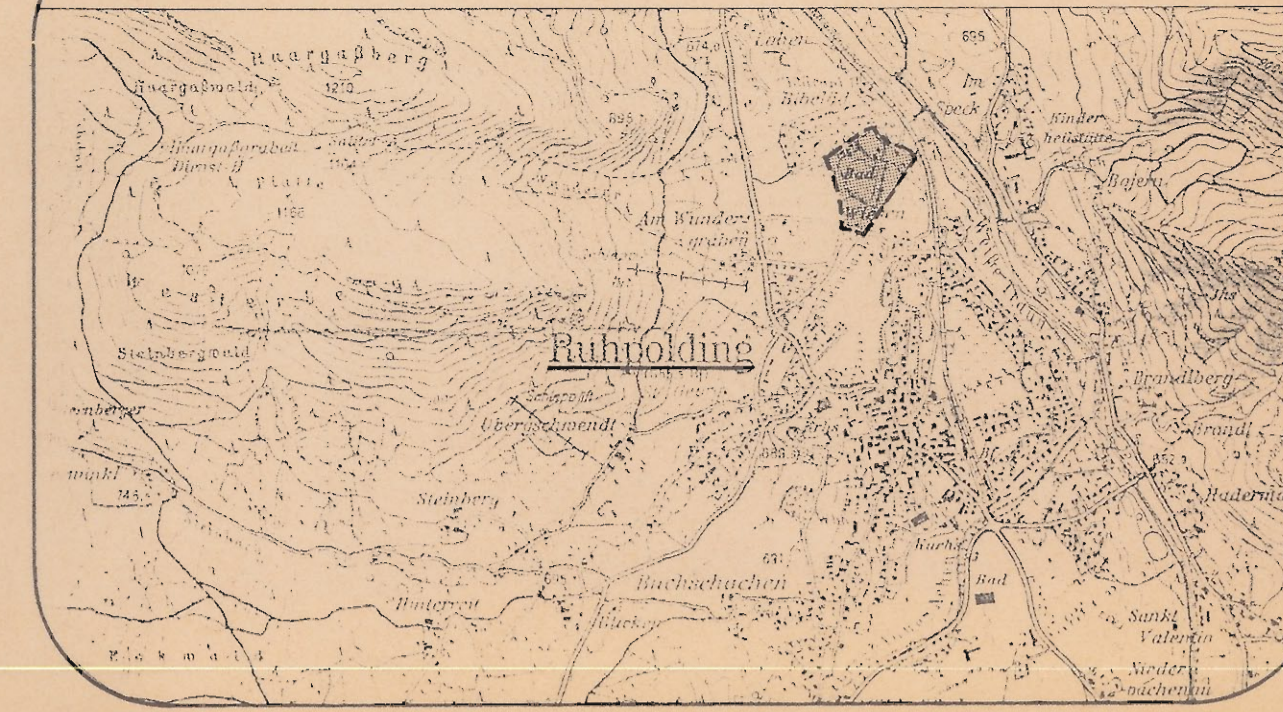
 Alternativ zu den o.g. Baumarten ist die Pflanzung von Obstbäumen zulässig.

**TEXTLICHE HINWEISE**

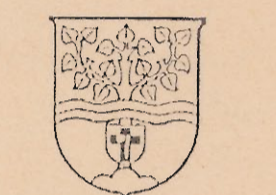
- Es wird aus ökologischen Gründen eine Nahwärmerversorgung des Baugebietes angestrebt.
- Erhaltung von Baumbestand: Die im Planteil festgesetzten zu erhaltenen Bäume stellen einen Bestand an heimischen Laubbäumen dar. Hierbei sind entsprechende Pflegemaßnahmen wie z. B. Totholzkäufschneidung, Zustandsüberwachung, Maßnahmen bei zu erkennenden Schäden, erforderlich. Bei evtl. notwendigen Fällungen von kranken oder altersschwachen Bäumen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Begleitgehölz entlang des Steinbaches ist zu erhalten, es kann jedoch teilweise ausgelichtet und wieder bepflanzt werden. Alle o.g. Maßnahmen, die zur Erhaltung des festgesetzten Baumbestandes erforderlich werden, sind im Einvernehmen des Fachberaters der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes durchzuführen.



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:25000**



**BEBAUUNGSPLAN "BIBELÖD SÜD-OST" GEMEINDE RUPOLDING**



Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **16.07.1992** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **17.07.1992** ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung v. **14.03.94** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom **03.06.94** bis **24.06.1994** öffentlich ausgestellt.  
 Mit Beschluss des Gemeinderats vom **09.02.95** wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom **09.02.95** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 BauGB war gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG nicht durchzuführen. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 26.05.1995 gemäß § 12/2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



**PLANFERTIGER**

Dipl.-Ing. Anton Zeller  
 Regierungsbaumeister  
 Steinbachweg 34  
 8222 Ruhpolding  
 Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, im Juni 1993  
 geändert: 14.03.1994 / 10.10.1994  
 09.02.1995

SG 4p