



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als privater Wohnweg
- ▼ Einfahrt
- ▨ private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen als Randeingrünung
- ▨ private Grünflächen mit Gehölzpflanzungen als Verkehrsgrünflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Firstrichtung zwingend
- 3 Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- ▨ bestehende Hauptgebäude
- ▨ bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - geplante Grundstücksteilungen
- 270 Flurstücksnummer (z.B. Nr. 270)
- 3 Parzellen-Nummer (z.B. Nr. 3)
- 662 Höhenschichtlinie (z.B. 662,00 m ü.NN.)
- - - Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplans "Bibelöd"

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne von § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
Grundflächenzahl (GRZ): max: 0,25; Parz.-Nr. 1, 2, 3, max: 0,30; Parz.-Nr. 4.
Geschossflächenzahl (GFZ): max: 0,27; Parz.-Nr. 2, max: 0,30; Parz.-Nr. 1, 3, max: 0,45; Parz.-Nr. 4.
3. **Dachform:** Satteldach 18 - 24° Dachneigung, Dachdeckung aus kleinformatigem Dachdeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortsgang mind. 1,20 m, Traufe mind. 1,00 m. Dachgauben sind nicht zulässig.
4. **Seitliche Wandhöhe:** Bei den Gebäuden auf Parz.-Nr. 1, 2 und 3 bergwärts max. 3,50 m, talwärts max. 6,25 m, bei dem Gebäude auf Parz.-Nr. 4 max. 6,25 m seitliche Wandhöhe.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
5. **Garagen und Nebengebäude:** Seitliche Wandhöhe max. 3,00 m, Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 24°, Dachdeckung aus kleinformatigem Dachdeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m in der Tiefe betragen. Garagen und Nebengebäude sind nur in den dafür im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.
6. **Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Sockelhöhe max. 15 cm über Gelände- oder Straßenoberkante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsanlage und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen. Heckenzäune sind unzulässig.
7. **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. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiteln und unbegründete und störende Fassaden- und Bauelemente sind unzulässig. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern zulässig.
8. **Grünordnung:** Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen in den Randeingrünungen ist pro 250 qm privater Grundstückfläche ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen; die östlich des privaten Wohnweges bereits durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Für Anpflanzungen ist aus folgenden Gehölzarten auszuwählen: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Tilia cordata i.S. (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche). Alternativ zu den o.g. Baumarten ist die Pflanzung standortheimischer, hochstämmiger Obstbäume zulässig. Für die Pflanzung von Sträuchern sind standortheimische Gehölzarten zu verwenden. Blaunadelige und exotische Gehölzarten sind unzulässig.
9. **zulässige Wohneinheiten:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zulässig.
10. **Dach- und Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es der Untergrund zuläßt, möglichst breitflächig ohne technische Anlagen versickern zu lassen und darf nicht in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden.
11. **Abweichung von festgesetzten Baugrenzen:** Erdgeschossige Wintergärten aus verglasten Holzkonstruktionen, Holzlegen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen aus Holzkonstruktionen dürfen die im Plan festgesetzten Baugrenzen auf die Hälfte einer Gebäuseseite um max. 1,50 m in der Tiefe überragen.
12. **Stellplätze für Pkws** sind durchlässig (z.B. Rasengittersteine) zu befestigen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **Schallschutz:** Es wird empfohlen, die im Plangebiet entlang der Staatsstraße 2098 geplanten Gebäude der Parzellen Nr. 1, 2 und 3 in grundrißorientierter Bauweise zu errichten, d.h., Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sollten auf der straßenlärmbegünstigten Seite situiert werden.

BEBAUUNGSPLAN "BIBELÖD - WEST" GEMEINDE RHPOLDING



Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), 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 09.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.06.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.09.1996 bis 30.10.1996 öffentlich ausgestellt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 14.11.1996 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.06.1996 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 21.03.1997 gemäß § 12/2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 21.03.1997

(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.

Traunstein, den 4. April 1997



PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax: 300

Ruhpolding, den 03.11.1995
geändert: 27.06.1996/25.02.1997

SG 4p