



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

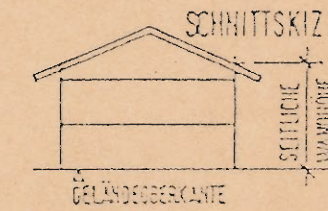
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsflächen (Wohnweg)
- ▼ Einfahrt
- private Grünfläche - Sukzessionsfläche
- private, zu erhaltende Naß- und Feuchtf Flächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgr. von Flächen für Garagen/Nebengebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Maßzahl in Meter (z.B. 4,5 m)
- Firstrichtung zwingend

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- Flurstücksnummer (z.B. 360/7)
- Parzellennummer (z.B. Nr. 3)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

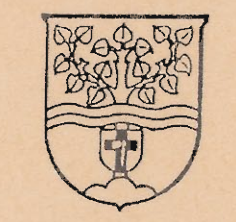
1. **Art der baulichen Nutzung:** Das Bauland ist als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. **Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt:
 - **Grundflächenzahl (GRZ):**
 - max. 0,20: Parz.-Nr. 1, 3;
 - max. 0,25: Parz.-Nr. 4, Flst.-Nr. 359/1, 359/3, 359/6, 360/2, 360/5;
 - max. 0,30: Parz.-Nr. 2, Flst.-Nr. 360/3;
 - max. 0,40: Flst.-Nr. 361.
 - **Geschößflächenzahl (GFZ):**
 - max. 0,25: Parz.-Nr. 3, Flst.-Nr. 360/2;
 - max. 0,30: Parz.-Nr. 1, Flst.-Nr. 359/6, 360/3;
 - max. 0,35: Parz.-Nr. 4, Flst.-Nr. 359/1, 359/3;
 - max. 0,40: Parz.-Nr. 2, Flst.-Nr. 360/5, 361.
3. **Dachform:** Satteldach mit 18°-23° Dachneigung. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Vordach: Ortgang mind. 1,20 m, Traufe mind. 1,00 m Überstand. Dachgauben sind nicht zulässig.
4. **seitliche Wandhöhe:** Bei Parz.-Nr. 1 und 3 bergwärts max. 3,50 m, talwärts max. 6,25 m seitliche Wandhöhe. Bei Parz.-Nr. 2 max. 6,25 m, bei Parz.-Nr. 4 max. 5,00 m seitliche Wandhöhe. Bei den bestehenden Gebäuden ist der Bestand der seitlichen Wandhöhe festgesetzt. 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. Bei Parz.-Nr. 2 darf die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens max. 0,15 m über dem natürlichen Gelände an der Westseite des Gebäudes liegen; die Oberkante des Garagenfußbodens auf Parz.-Nr. 2 ist mind. 0,50 m tiefer als der festgesetzte Erdgeschoß-Fußboden des Hauptgebäudes zu legen.
5. **Garagen und Nebengebäude:** Zulässige seitliche Wandhöhe max. 3,00 m. Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-23°. Die Dachneigungen der Garagen sind jeweils entsprechend den Dachneigungen der Hauptgebäude anzupassen. Dachdeckung aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe. Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt und Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,00 m in der Tiefe betragen.
6. **Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante, Oberflächen der Holzzäune mit braunem Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Anstrich zulässig. 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; dies gilt nicht für bestehende Garagen und Nebengebäude. 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. Einfriedigungen sind 0,50 m vom Straßenrand zurückzusetzen. Im Bereich der Parzellen Nr. 2 und Nr. 4 dürfen östlich der Wendepunkte bauliche Anlagen und Einfriedigungen nur mit einem Mindestabstand von 3,00 m errichtet werden.



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. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind dementsprechend symmetrisch zu unterteilen. Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung sowie Pfeiler, Mauerscheiben 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. Die Windläden sind in Holz auszuführen.
8. **Grünordnung:** Die im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen sind zwingend vorgeschrieben, es handelt sich um Mindestfestsetzungen, welche erweitert werden können. In den Neubaubereichen ist pro 250 qm Grundstücksfläche ein heimischer und standortgerechter Laubbau oder ein heimischer Obstbaum zu pflanzen, bereits durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Im Bereich der Sukzessionsfläche dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Diese Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die Pflege obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Naß- und Feuchtfäche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und extensiv zu bewirtschaften (jährlich eine Mahd und Düngungsverbot). **Pflanzgrößen,** jeweils Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16, Heister 2x verpflanzt 200/250. Aus nachstehenden, heimischen und bodenständigen Gehölzen ist für die Pflanzung auszuwählen:

Anpflanzung von Bäumen: Acer pseudoplatanus/Bergahorn Acer platanoides/Spitzahorn Sorbus aucuparia/Eberesche Tilia cordata i.S./Winterlinde Tilia platyphyllos/Sommerlinde Quercus robur/Stieleiche	Anpflanzung von Sträuchern: Acer campestre/Feldahorn Corylus avellana/Haselnuß Prunus padus/Traubenkirsche Cornus sanguinea/Hartriegel Lonicera xylosteum/Heckenkirsche Rosa i.A./Wildrosen i.A. Salix caprea/Weide Sambucus nigra/Holunder Liguster, sind unzulässig.
--	--
9. **Zulässige Wohneinheiten:** Exotische Gehölzarten sind unzulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
10. **Entwässerung:** Dach- und Oberflächenwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet und nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Sie sind auf den Grün- und Freiflächen der einzelnen Parzellen breitflächig zur Versickerung zu bringen, bzw. zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund einzuleiten. Hierfür sind Versickerungsmöglichkeiten in Form von Sickermulden, Sickerdohlen oder Sickergruben zu schaffen.

**BEBAUUNGSPLAN
BUCHSCHACHEN - OST
GEMEINDE RUHPOLDING**



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 19.01.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.03.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.1994 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 27.06.1994 bis 27.07.1994 öffentlich ausgestellt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.01.1995 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.10.1994 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 28.04.1995 gemäß § 12/2 Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 28.04.1995.



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

Traunstein, den 12. Mai 1995



PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding

Tel.: 08663/9888 - Fax: 300
Ruhpolding, den 11.05.1994
geändert: 25.10.1994

56 4p