

BEBAUUNGSPLAN „BUCHSCHACHEN-WEST“ GEMEINDE RHPOLDING



SATZUNGSTEXT

(Der Satzungstext wird im laufenden Verfahren zunächst als gesondertes Geheft geführt und nach Fassung des Satzungsbeschlusses im Planteil integriert)

C) TEXTLICHE FESETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung: Für bestehende Gebäude gemäß Bestand.

2.1 Grund-/Geschoßflächen:

	Grundfläche	Geschoßfläche
Hauptgebäude Parz.-Nr. 1	max. 155 m ²	max. 220 m ² , wobei im Unter-
geschoß des östlichen Gebäudeteiles nur eine Garagen-/Nebenraumnutzung zulässig ist.		
Hauptgebäude Parz.-Nrn. 2, 3	max. 110 m ²	max. 220 m ²
Garagen-/Nebengebäude P. 2, 3	max. 45 m ²	

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen brauchen der Geschoßfläche nicht zugerechnet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Neubauparzellen Nrn. 1, 2, 3 darf max. 0,25 betragen.

2.2 Seitliche Wandhöhe: Für bestehende Gebäude gemäß Bestand.

Auf den Neubauparzellen Nrn. 1, 2, 3 für Hauptgebäude max. 6,25 m/mind. 4,50 m, für den östlichen Hauptgebäudeanbau Parz.-Nr. 1 max. 5,20 m, im übrigen für Garagen-/ Nebengebäude max. 3,00 m von Oberkante Erdgeschoßroßboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, wobei für Oberkante Erdgeschoßrohoden nachfolgende Höhenfestlegungen, bezogen auf die planlich fest-gesetzte Bezugshöhe (= Oberkante bestehender Kanalschacht in der von-Hertling-Str. = 705,78 m ü.NN.) gelten:

Parz.Nr. 1 Hauptgebäude max. 706,00 m und östlicher Hauptgebäudeanbau max. 704,45 m; Parz.Nr. 2 Hauptgebäude max. 708,00 m und Garage max. 706,90 m; Parz.Nr.3 Hauptgebäude max. 707,00 m und Carport wie bestehende Anbaugarage; geplantes Nebengebäude Fl.Nr. 878/T wie Carport von Parz.Nr. 3; je über Normal-Null (ü.NN).

Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, das Gelände ist bis mind. 0,25 m unter Oberkante Kellergeschoßrohdecke anzufüllen.

Mit den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte entlang aller vier Hauskanten mit Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländeverlaufs vorzulegen.

3. Dachgestaltung: Satteldächer mit einer Neigung von 20°-27° mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe. Je Einzelhaus ist bei einer seitlichen Wandhöhe bis max. 5,80 m wahlweise in einer Gebäudelängsseite ein fassadenauskragender Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge oder eine fassadenfluchten-gleiche Dachaufaltung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge, bei einer Neigung von max. 5° steiler der Hauptdachneigung, zulässig, welche aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in der Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich unzulässig.

4. Garagen-/Nebengebäude: Auf den Parz.-Nrn. 2 und 3 sowie auf Fl.Nr. 878/T östlich der Von-Hering-Straße darf je ein Garagen-/Neben- oder Carportgebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Auf Parz.-Nr. 1 dürfen außer der im östlichen Hauptgebäudeteil im Erdgeschoß zu integrierenden Garagen-/Nebenflächen keine zusätzlichen Nebengebäude, Carports, etc. errichtet werden.

Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig (= rechtwinklig) zum Hauptgebäude zu errichten (ausgenommen bei Hauptdachabschleppung über die Garage), Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig. Zulässige Grundfläche siehe Ziff. 2.1, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 2.2. Satteldächer mit Neigungen von 20°-27°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäudedach angepaßt. Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

- 5. Einfriedungen:** Zulässig sind nur Holzzäune als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedungen im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Bei Fl.Nr. 915/2 Gmkg. Ruppolding ist nur östlich des neuen Grabenverlaufes außerhalb des Schutzstreifens ein Holzzaun als waagrechtter Bretterzaun oder senkrechter Hanichel-/Staketenzaun in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante zulässig.
- 6. Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, 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 entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsüblichen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind weiße oder leichte, helle Pastelltöne zulässig. Für die Obergeschosse sind Holzverschalungen oder Holzbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Alternativ (z.B. für Niedrigenergiehäuser) ist eine Vollfassadengestaltung in Holzblockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen zulässig.

7. Grünordnung, Freiflächengestaltung:

7.1 Pflanzgut: Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur heimische, standortgerechte Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig, exotische und blaunadelige Gehölze (z.B. Thuja) sind generell unzulässig.

Für Baumpflanzungen sind Baumarten gemäß nachfolgender Liste zu wählen.

(Mindestpflanzqualität 3x verpflanzt, Hochstamm Stammumfang 14-16 cm)

Acer campestre/Feldahorn	Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Acer platanoides/Spitzahorn	Sorbus aucuparia/Eberesche
Tilia cordata i.S./Winterlinde	Tilia platyphyllos/Sommerlinde
Quercus robur/Stieleiche	Prunus avium/Kirsche
Prunus padus/Traubenkirsche	Prunus avium/Vogelkirsche
robuste Obstbaumarten aller heimischen, standortgerechten Arten	

Für Strauchpflanzungen sind nachfolgende Arten zu verwenden.

(Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, H 60 - 100)

Acer campestre/Feldahorn	Corylus avellana/Haselnuß
Cornus sanguinea/Roter Hartriegel	Ligustrum vulgare/Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus/Traubenkirsche	Prunus spinosa/Schlehe
Ribes alpinum/Alpen-Johannisbeere	Salix spec./Weiden
Sambucus nigra/Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia/Eberesche
Virburnum lantana/Wolliger Schneeball	

7.2 Private Grundstücksbereiche: Pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein Einzelbaum wahlweise aus Pflanzliste 7.1 an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alters-, krankheits- und naturgewaltenbedingte Ausfälle sind gleich in Art und Größe nachzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens in der jeweils nachfolgenden Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auszuführen.

7.3 – e n t f ä l l t

- 7.4 Freiflächengestaltung/Oberflächenwasser:** Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht-überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche auf den Privatgrundstücken sind sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig. Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen oder punktförmig in den Untergrund einzuleiten; eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen oder auf Nachbargrundstücke ist unzulässig.
- 7.5 Oberflächengewässer/Graben:** Zum Schutz des Grabens ist dieser mit einer Pufferzone von beidseitig 3,0 m zu versehen. In dieser Schutzzone ist jegliche Bebauung und Versiegelung (Schuppen, Wege, etc.) unzulässig und eine 2-malige Mahd pro Jahr vorzunehmen.
- 8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:** Gemäß Umweltbericht ist der Ausgleichsbedarf von 2.005 m² auf dem „Ökokonto Traunauen der Gemeinde Ruhpolding“ auf einer Teilfläche der Ökokontofläche 3a2 auf Fl.Nr. 1351/1 umzusetzen.
- 9. Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 10. Kfz.-Stellplätze:** Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.
- 11. Baugrenzenüberschreitung:** Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,00 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung darstellen.
- 12. Artenschutzrecht:** Werden bestehende Gebäude (Altbestände) umgebaut, können artenschutzrechtliche Verbotbestände berührt werden (§ 44 NatSchG). Mit dem Bauantrag ist eine Befreiung durch die Naturschutzbehörde zu beantragen und mit dieser Kontakt aufzunehmen.
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden (zulässig im Zeitraum 01.10. bis 28.02.) Andernfalls ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um sicher zu stellen, daß keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
- 3. Freiflächengestaltungsplan:** Mit den Bauantragsunterlagen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 4. Bestehender Wiesengraben:** Um die Gefahr einer Überflutung so gering als möglich zu halten, ist ein regelmäßiger Unterhalt des bestehenden Wiesengrabens erforderlich.
- 5. 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 Dacheindeckung 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 (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) 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.

Ruhpolding, den 18.06.2007
geändert: 20.12.2007/05.10.2010/12.06.2012



.....
(Claus Pichler, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

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



Tel.: 08663/9888-Fax: 300
Ruhpolding, den 18.06.2007
geändert: 20.12.2007/05.10.2010
12.06.2012