



# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- I Ein Vollgeschoss zulässig
- Baugrenze
- Ga N Umgrenzung von Flächen für  
Ga = Garagen; N = Nebengebäude
- Grünflächen privat zur Randeingrünung mit Pflanzgeboten -  
Zweckbestimmung: extensive Streuobstwiese
- Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen  
Eingriffsregelung
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze der Bebauungsplanänderung/-erweiterung
- ↔ Firstrichtung zwingend (um max. 10° verschwenkbar)
- \* 7 \* Masszahl in Metern (z.B. 7m)

## B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Geplanter Gebäudeabbruch
- Geplante Ferienhäuser
- Geplante Zuwegungen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 228/8 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 228/8)
- 4 Gebäudenummerierung (z.B. 4)

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Sondergebiet im Sinne von § 10 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ und fluktuierender Belegung bei max. 1 Ferienwohnung je Ferienhaus festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:** Für bestehende Gebäude gemäß Bestand.
  - 2.1 Grundrißausmaße:** Für die geplanten Gebäude Nr.4, Nr.5 und Nr.6 max. 12,0 m x 9,0 m, für das geplante Gebäude Nr.7 max. 12,5 m x 9,5 m Grundriß-zuschnitt.
  - 2.2 Seitliche Wandhöhe:** Für die geplanten Gebäude Nrn.4-7 max. 3,10 m von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite; bei Hanglage ist die Talseite des Gebäudes als seitliche Wandhöhe maßgebend.

**3. Dachgestaltung:** Satteldächer 20°-24° Neigung, kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe. Dachüberstände am Ortsgang mind. 1,00 m und an der Traufe mind. 0,80 m. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich unzulässig.

### 4. Grünordnung, Freiflächengestaltung:

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

**4.2 Randeingrünung:** Entwicklung des derzeit intensiv genutzten Grünlandes zu einer extensiven Wiesenfläche, ungedüngt und ungespritzt, Mahd in den folgenden Jahren max. 2x/Jahr nicht vor dem 15.6., Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 15 Jahre.

Schaffung von günstigen Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 und Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Obstbäumen in der Qualität Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm, Baumabstand max. 10-12 m, Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.

**4.3 Private Verkehrsflächen** wie Kfz.-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, nichtüberdachte Zufahrts- und Zugangsbereiche, etc., sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten, Vollversiegelungen aus Asphalt o.ä. sind generell unzulässig.

**4.4 Freiflächengestaltung:** Im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens ist ein fachlich fundierter Grünordnungs- und Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

**5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Gemäß Planfestsetzung und Umweltbericht Anlage einer Randeingrünung wie in Ziff. C.4.2 festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach Bebauungsplansatzungsbeschluss herzustellen. In Privatbesitz verbleibende oder übergehende Ausgleichsflächen sind bis Bebauungsplansatzungsbeschluss durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich zu sichern.

**6. Bauweise der Gebäude:** Die Errichtung der Gebäude in Holzblockbauweise ist zulässig.

**7. Immissionsschutz:** Durch den Verkehrslärm, ausgehend von der angrenzenden Bundesstraße, werden die zulässigen Immissionswerte, insbesondere während der Nachtzeit, überschritten. Bei Errichtung von lärmbeeinträchtigten Gebäuden oder Wohnungen sind Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wohnraumsituierung, Schallschutzfenster u.a.) vorzusehen.

## D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Um die Gefahr einer Überflutung so gering als möglich zu halten, ist ein regelmäßiger Unterhalt des bestehenden Wiesengrabs erforderlich.
2. Der Eingabeplan für die Ferienhäuser sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein abzustimmen.
3. Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser: 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 m<sup>2</sup> 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 135 einzuhalten.

# BEBAUUNGSPLAN FERIENHOF BEIM WAICHER GEMEINDE RUHPOLDING



## 1. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung/ -erweiterung als Satzung.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am.....die Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungs-/Erweiterungsbeschluss wurde am.....ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung mit Begründung in der Fassung vom.....wurde in der Zeit vom .....bis.....die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom.....wurde die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom.....gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den ..... (Siegel) (C. Pichler, 1.Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung/-erweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am.....gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Ruhpolding, den ..... (Siegel) (C. Pichler, 1.Bürgermeister)

## PLANFERTIGER

Dipl. Ing. Anton Zeller  
Regierungsbaumeister  
Dipl. Ing. H. Romstätter  
Bahnhofstraße 22  
83278 Traunstein  
Tel.: 0861/12348-Fax:13123  
PROJ.-NR.: RD1116  
Traunstein, den 27.09.2012