



Gemeinde Ruhpolding
2. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Ferienhof beim Waicher"

Präambel
 Aufgrund der §§ 2, 10, 12 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Ruhpolding diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als **Sondergebiet im Sinne des § 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)** mit der Zweckbestimmung **"Ferienhausauslieferung und Hotel"** festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem Betrieb eines fremdenverkehrslich genutzten Ferienhofes mit Ferienhäusern sowie einem Hotel und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselläufigen Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen sollen.
- 1.1.2 Eine dauerhafte Wohnnutzung ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind insgesamt 3 Personal- bzw. Betriebswohnungen, die ausschließlich in den Baufeldern "Baurnhaus" und "Anbau" zulässig sind.
- 1.1.3 Für die verschiedenen Baufelder werden folgende Nutzungen zugelassen:
- 1.1.3.1 **Baufelder "Hotel", "Anbau" und "Verbindungs-gang"**: Zulässig ist die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit maximal 50 Betten sowie diesem dienende Betriebsgebäude. Dazu zählt auch die Errichtung eines Wellnessangebots sowie einer Schank- und Speisewirtschaft, soweit diese ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb im Planungsgebiet dienen und diesem in der Nutzung untergeordnet sind. Darüber hinaus sind im Baufeld "Anbau" maximal 2 Wohneinheiten zum dauerhaften Wohnen für Personal oder Betriebsleiter zulässig.
- 1.1.3.2 **Baufeld "Verwaltung"**: Im Bestandsgebäude ist die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Verwaltungsgebäude zulässig.
- 1.1.3.3 **Baufeld "Baurnhaus"**: Im Bestandsgebäude ist die Weiterführung der bestehenden Nutzung als Gäste- und Personalwohnhaus zulässig. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt und darf nur durch Betriebsleiter oder Personal genutzt werden.
- 1.1.3.4 **Baufelder "Chalet I bis VIII"**: Die Gebäude in den Baufeldern "Chalet I bis VIII" dienen der Unterbringung von Gästen mit ständig wechselnder Belegung. In den Baufeldern Chalet I bis VII ist pro Ferienhaus 1 Wohneinheit zulässig. Im Baufeld "Verbindungs-gang" darf als Flachdach ausgebildet werden, wenn dieses mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt wird.
- 1.1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Zweifamilienhäuser unzulässig. Die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§§ 30 und 31 WEG) unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die außerhalb der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen und jenseits der Straßenbegrenzungslinie liegen, werden als ein **Baugrundstück** definiert. Auf diesem Baugrundstück ist eine **gesamte zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von 2.775 m²** zulässig. Die zulässige Grundfläche umfasst Gebäude, Terrassen sowie die Anlieferungsrampe zum Kellergeschoss des Hotels. Die Grundfläche für Gebäude verteilt sich - wie in der Planzeichnung festgesetzt - auf die verschiedenen Baufelder. Für Terrassen sowie die Anlieferungsrampe werden gesonderte Grundflächen in Ziffer 1.2.3 festgesetzt.

1.2.2 In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Bezeichnung	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; zulässige Kellergeschosse (KG) werden gesondert festgesetzt. Im Baufeld "Hotel" sind dies als Vollgeschosse zulässig.
maximal zulässige Grundfläche der Gebäude in m²	Hotel: 2.775 m² Anbau: 10.000 m² Verwaltung: 1.000 m²
maximal zulässige seeliche Wandhöhe (WH) in Meter. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen OK Rohfußboden im Erdgeschoss (RFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (vgl. auch den entsprechenden Hinweis).	Hotel: 9,00 m Anbau: 8,20 m Verwaltung: 5,20 m

Die OK RFB EG der neuen Baukörper ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung für die einzelnen Baufelder festgesetzten maximalen Bezugshöhen in m üNN nicht überschritten werden.

Das entstehende Gelände ist bis mind. 20 cm unterhalb des OK RFB EG anzugleichen. Das Freilagen von Kellergeschossen ist nur auf maximal 1/3 der Nordseite sowie auf der Ostseite des Hotelgebäudes zur Anbindung einer Terrasse zulässig.

- 1.2.3 Für die Errichtung der den Hauptanlagen zugehörigen **Terrassen** sind folgende Grundflächen zulässig. Im Umgriff der Baufelder "Chalet I bis III": jeweils 40 m²
 Im Umgriff der Baufelder "Chalet IV bis VII": jeweils 25 m²
 Im Umgriff des Baufelds "Baurnhaus": 50 m²
 Im Umgriff des Baufelds "Verwaltung": 32 m²
 Im Umgriff des Baufelds "Anbau": 40 m²
 Im Umgriff des Baufelds "Verbindungs-gang": 110 m²
- 1.2.4 Für die Errichtung der teilüberdachten **Rampe der Anlieferung** ist eine Grundfläche von 75m² zulässig.
- 1.3 **Baugrenzen, Nutzungsgrenzen, Firstrichtung**
- 1.3.1 **Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze):** Das Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nur im Bereich der Bestandsgebäude zulässig. Das Überwachen der Baugrenze durch Terrassen kann außerhalb der festgesetzten Grünflächen zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Errichtung einer Rampe zur Anlieferung des KG Hotel ist bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00m zulässig.
- 1.3.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier Art und Maß der Nutzung innerhalb der Baufenster**
- 1.3.3 **Verbindliche Maße, Angabe in Meter**
- 1.3.4 **verbindliche Firstrichtung der Hauptbaukörper**
- 1.4 **Gestaltungsvorschriften**
- 1.4.1 **Dachgestaltung**
- 1.4.1.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 27° auszubilden. Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen. Das Dach im Baufeld "Anbau" ist höhenleucht und mit der gleichen Dachneigung wie das Dach des Bestandsgebäudes im Baufeld "Baurnhaus" auszubilden. Das Dach im Baufeld "Verbindungs-gang" darf als Flachdach ausgebildet werden, wenn dieses mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt wird.
- 1.4.1.2 **Negative Dachneigungen, Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig.** Alle Gebäude müssen an der Giebelseite Dachüberstände von mindestens 1,00 m und entlang der Traufseite von mind. 0,80 m aufweisen.
- 1.4.1.3 **Für die Dachdeckung sind kleinformatige Materialien in naturtrüber bis mittelbrauner Farbe und Holz zulässig.** Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Eine Auflockerung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig. Im Bereich des Baufelds "Hotel" darf die Dachdeckung bis maximal 30% der Dachfläche in Glas ausgeführt werden.
- 1.4.1.4 **Die Verwendung von unbeschichteten, metallischen Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen ist nicht zulässig.** Insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien ist unzulässig.
- 1.4.2 **Fassadengestaltung**
- 1.4.2.1 Die Fassaden sind als Putzflächen in hellen Pastelltönen zu gestalten. Eine Verkleidung mit Holz (naturbelassen, braun) ist zulässig. Bei den Baufeldern "Hotel" und "Verbindungs-gang" sind die Fassaden mit einer unbeschichteten, vertikalen Holzverkleidung zu versehen. Sockel und freilegende Kellergeschosse sind mit Naturstein zu verblenden. In den drei Baufeldern "Hotel", "Verbindungs-gang" und "Anbau" sind ausnahmsweise einheitliche, großformatige Fenster zulässig, soweit sie ein ruhiges Fassadenbild ergeben. Dabei darf der Anteil der sichtbaren, also nicht durch Holz überlagerten Öffnungen der Fassadenöffnungen nicht überwiegen.

- 1.5 **Abgrabungen und Aufschüttungen**
- 1.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie durch die festgesetzte Höhenlage der Gebäude erforderlich werden. Höhensprünge sind möglichst landschaftsgerichtet durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese mit Natursteinen oder Holz verblendet werden. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 0,50 m sind zu begrünen.
2. **Verkehrflächen**
- 2.1 öffentliche Verkehrsfläche
3. **Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
- 3.1 Stellplätze
- 3.2 Garagen- und Stellplätze: Zulässig ist die Errichtung eines eingeschossigen, oberirdischen Garagen- gebäudes mit Heizraum im Untergeschoß. Die maximale seeliche Wandhöhe für das Garagen- geschoss beträgt 3,00 m. Der maßgebliche Bezugspunkt für die Situierung des Rohfußbodens des Garagensgeschosses ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 3.3 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Ziffer 3.1 bis 3.2 zulässig.
- 3.4 Der Verlegetyp des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Stellplätzen und Fußwegeverbindungen sind wasserdurchlässig oder als befestigte Vegetationsfläche (z. B. Sauerampfer, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) auszuführen. Großformatige Betonpflaster sind unzulässig. Vollverlegetypen aus Asphalt sind nur auf den Verkehrsflächen gemäß Ziffer 2.1 sowie auf den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, privaten Erschließungswegen für den Pkw- und Lkw-Verkehr (Anlieferung, Müllfahrzeuge) zulässig.
4. **Grünordnung**
- 4.1 Gehölzarten und -Qualitäten: Für Grünflächen sind ausschließlich autochthone Gehölze und Obstbäume zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
- | | |
|--|---|
| (1) Bäume I. Ordnung (Sol. 3ov., mB. StU 18/20) | (2) Bäume II. Ordnung (Sol. 3ov., mB. StU 18/19) |
| Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn | Acer campestre
Feldahorn |
| Quercus robur
Stiel-Eiche | Carpinus betulus
Hainbuche |
| Tilia cordata
Winter-Linde | Prunus avium
Vogel-Kirsche |
| | Sorbus aucuparia
Eberesche |
- (3) **Obstbäume (resistente und harte Sorten für über 800 m ü. NN):**
 Folgende Sorten sind geeignet:
 Apfel (Hochstamm): Berner Rosenapfel, Gravensteiner Apfel, Croncels, Klarapfel, Rote Sternrenette, Prinz Albrecht von Preußen, Glockenapfel, Jakob Fischer Apfel, Landsberger Renette, Goldparmäne, Zwetschge (Halb- oder Hochstamm): Hauszwetschge, Büblers Frühzwetschge
 Birne (Hochstamm): Gageys Leibling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise
 Kirsche (Halb- oder Hochstamm): Hedelfinger
 Zudem Sorten gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftspflegeverbands Traunstein.
- (4) **Sträucher (Heister 2xv. mB. oder oB. H 60-100)**
 Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
 Berberis vulgaris Sauerdorn
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Crataegus laevigata Zwerggrieffel Weißdorn
 Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 Melus communis Wild-Äpfel
 Prunus spinosa Schlehe
 Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
 Rosa canina Hundrose
 Salix caprea Salix-Weide
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lentana Wolliger Schneeball
- In Baueingriffen oder Rabatten sind darüber hinaus blütenreiche Ziersträucher wie Philadelphus (Bauernjasmmin), Deutzia (Mägdelehnstrauch) oder alte Beeren- und Nutzwälder zulässig.
- 4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume und Zypressen sowie gelb- und rotlaubige Gehölze.
- 4.3 **Private Grünflächen:** Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch mit Sträuchern, Bäumen oder Stauden oder als Rasen-/Wiesenflächen zu gestalten. Bauliche Anlagen aller Art sind unzulässig. Mindestens 1/3 der Flächen ist extensiv zu bewirtschaften (maximal 20cm mähdig, Abtransport des Mahdguts Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel).
- 4.4 **Baumbestand zu erhalten**
- 4.5 **Zu pflanzender Laubbaum, Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Listen unter Ziffer 4.1. (1). Der Standort darf von dem in der Planzeichnung bis zu max. 3,00m abweichen.**
- 4.6 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Strauchheckenpflanzung mit Arten und Qualitäten der Pflanzliste 4.1 (1) vorzunehmen. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von maximal 1,50m x 1,50m zu pflanzen. Dazu sind immer 3-5 Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dort, wo sie nicht an Gebäude oder Erschließungsflächen heranhinreichend unterschiedlich geformt auszuführen. Wie in der Planzeichnung festgesetzt, sind innerhalb der Strauchpflanzung Laubbäume I. Ordnung der Pflanzliste 4.1 (1) zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann bis max. 3,00m von der in der Planzeichnung festgesetzten Position abweichen. Die Pflanzflächen sind, falls erforderlich durch Zäunung 5 Jahre vor Wildverbau zu schützen. Die Bäume sind mit einer Pflanzenankerung (z. B. Pfahl-Dreieck mit Laternen) sowie mit einem Vertunastungsstütz (z. B. Schrottröhre) zu versehen. Im Bereich der Strauchpflanzungen sind insgesamt mindestens 3 Stielhäufen als Verstecke für Reptilien und Kleintiere zu errichten.
- 4.7 Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Listen unter Ziffer 4.1 zu entsprechen.
- 4.8 Die unbebauten Flächen des Geltungsbereichs (auch innerhalb der Baufenster), die nicht als Terrassen-, Wege- oder Lagerflächen sowie als Zufahrten oder Stellplätze erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1. Die Anlage von Baumgärten sowie die Anlage von Fußwegverbindungen zu den einzelnen Gebäuden bis zu einer Breite von max. 1,40m sind zulässig. Die Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.
5. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 5.1 **Ausgleichsflächen 1: Obstweisse und Strauchpflanzung zur Randeingrünung:** Bestehende Ausgleichsflächen aus dem Ursprung sind der 1. Änderung des Bebauungsplans. Die hier gepflanzten Bäume und Sträucher sind in ihrem Bestand zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Südosten ist eine Gehölzpflanzung zur Eingrünung des neuen Parkplatzes zu ergänzen. Es gelten die Festsetzungen gemäß Ziffer 4.6. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Dazu erfolgt eine maximal zweischwellige Mahd nach dem 15.06. eines jeden Jahres. Das Mahdgut ist abzuturnen und zu verwerten. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.
- Ausgleichsfläche 2: Entwicklung artenreicher Extensivwiesen und Anpflanzung einer Hecke**
 Die Hecke ist gemäß den Festsetzungen Ziffer 4.6 im gekennzeichneten Bereich anzupflanzen.
Entwicklung artenreicher Extensivwiesen:
 Herstellungsmaßnahmen:
 Um die neuen Gebäude und Anlagen gut in das Gelände zu integrieren, sind in den Randbereichen der Ausgleichsfläche zunächst Flächen mit Geländemodellierungen notwendig, für die das vorhandene, unbelastete Aushubmaterial genutzt werden kann. Dazu ist der Aushubmaterial getrennt nach Ober- und Unterboden bis zum Unterboden zu lagern.
 Nach der Geländemodellierung ist der Unterboden mit max. 5cm Oberboden anzudecken.
 Die Wiederbegrünung der Böschungen erfolgt mit artenreichen, regionalem Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 50%. Pflege- und Erhaltungmaßnahmen:
 Auf Düngung, Bewässerung und Pflanzenschutzmittel ist auf allen Flächen zu verzichten.
Ansaatmaßnahmen: Diese sind in den ersten Jahren 2mal später max. 1 bis 2mal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren, die erste Mahd nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres zu legen.
Ausagerung und Artenanreicherung auf den Bestandswiesen: Um den Nährstoffhaushalt zu mindern, sind die Flächen zunächst 3-5 Jahre lang nach Wüchsigkeit und Witterung mehrmals jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen (erst Mahd dabei im Jahr Anfang Mai). Im Anschluss erfolgt eine Intensivsaat in Form einer Freiflächen-Entsaat von standortgemäß heimischen Saatgut oder durch die Direktübertragung von Mahdgut artenreicher Extensivwiesen aus dem Gemeindegebiet. Die Sonderfläche muss in diesem Fall ähnliche Standortgegebenheiten (v.a. Feuchegrad) aufweisen wie die Empfängerfläche. Die Flächengröße Sonder-Eingriffelung sollte mind. 11 bestragen. Die Saaten sind möglichst entzweit und in West-Ost-Ausrichtung anzulegen, um bei der Verteilung der Samen und Sporen zu fördern (also hier die Streifen in West-Ost-Ausrichtung anlegen). Die Streifen werden vor der Ansaat mit einer Garterfähre aufgerissen. Die Fräsestrahlen sollen eine Breite von ca. 1,50 m betragen und in einem Abstand von 10-15m liegen. Nach der Intensivsaat wird das Mahdregime auf eine 1-malige Mahd reduziert, wobei der erste Mahdtermin auf die Zeit nach dem 15.06. zu verlegen ist. Das Mahdgut ist zu entfernen.
Monitoring: Die Flächenentwicklung ist bis zum Erreichen des Maßnahmenziels der artenreichen Wiese LRT 8510, mind. aber 10 Jahre, im Rahmen der Berichtspflicht im Abstand von jeweils zwei Jahren der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Die Herstellung und Entwicklung beider Ausgleichsflächen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen.
- 5.2 **Artenschutzrechtliche Belange**
- 5.2.1 **Beleuchtung:** Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind bei der Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücke ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400 nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- 5.2.2 **Fledermäuse:** Abrissarbeiten von Gebäuden sind in der Zeit zwischen November bis Mitte April durchzuführen. Ein Abriss ist, wenn möglich, durch eine Sichtkontrolle durch ein Fachgutachter sichergestellt werden kann, dass keine Individuen vorhanden sind.
- 5.2.3 **Zaunedeckelung:** Vor der Baufeldfreimachung ist das Baufeld durch eine ökologische Baubegleitung auf ein mögliches Vorkommen von Zaunwespen zu prüfen. Sollten Zaunwespen festgestellt werden, sind diese zunächst per Hand einzufangen und in den westlich gelegenen hangseitigen Lebensraum umzusetzen. Entlang des Baufelds ist ab Ende April durch einen Fachgutachter ein überlebensfähiger Reptilienzaun auf einer Länge von 50m einzurichten. Der Zaun muss eine Mindesthöhe von 0,50m aufweisen.
- 5.2.4 **Vogelschutz:** Zur Vermeidung von Vogelverlusten an großformatigen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen nach dem aktuellen wissenschaftlichen Stand vorzuziehen. Es wird auf den Leitfaden "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasflächen (Ländergemeinschaft der Vogelwurzler Hrg., Stand 02.02.2021) verwiesen.
6. **Immissionsschutz**
- 7.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
7. **Sonstige Planzeichen**
- 6.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
8. **Örtliche Bauvorschriften**
- 9.1 Die Ortsplanungssatzung der Gemeinde Ruhpolding in der Fassung vom 22.06.2021 findet Anwendung, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

- Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. Gebäude Bestand
3. Gebäude geplant (unverbindlicher Vorschlag zu Form und Situierung der Baukörper)
4. Gebäude entfallend
5. Höhenlinien mit Angabe der Höhe über NN, Höhenlinienabstand 0,50 m
6. Baudenkmal (gemäß Stand der Denkmalliste vom 10.01.2019):
 D-1-89-140-130: Rotarmor-Portal am Bauernhaus, bez. 1728
 D-1-89-140-130: Austragshaus / Zubau, einhalbgeschossig mit kleiner Gieblende, an der Firstfalte bez. 1758
 D-1-89-140-131: Rotarmor-Bildstock, spätgotische Formen, wohl 1. Hälfte 16. Jh.
7. Private Verkehrsflächen, geplant; versiegelt für Pkw und Lkw-Verkehr
8. Private Fußwege und Terrassen, Bestand und geplant, wasserdurchlässig
9. Altlasten: Sollten während der Bauphase bisher unbekannt Altlasten zutage treten, ist das Landratsamt Traunstein zu informieren.
10. Bodenkennlinie: Sollten während der Bauphase bisher unbekannt Bodenkennlinie zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
11. Bodenbearbeitung: Bei notwendigen Bodenarbeiten ist die DIN 19731 (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenarbeiten von Bodenaushub) zu berücksichtigen.
12. Versorgungsleitungen: In allen Verkehrsflächen werden geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikation). Vor Baubeginn ist eine entsprechende Erkundung der Lage durch den Bauherren durchzuführen. Die entsprechenden Versorger sind vor Baubeginn zu umarmen. Bei Bauplanungen sind die einschlägigen Schutzabstände zu den Leitungsanlagen zu beachten. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumabstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, verwiesen.
13. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
14. Dachflächen- und Niederschlagswasser: Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breittypische Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFFV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENOW) 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.
15. Wild abfließendes Wasser und Grundwasser: Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke entstehen. Die entsprechenden Versorger sind vor Baubeginn zu umarmen. Bei Bauplanungen sind die einschlägigen Schutzabstände zu den Leitungsanlagen zu beachten. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumabstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, verwiesen.
16. Immissionen: Auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Möhler + Partner Nr. 070-6759-01 vom Juni 2021 wird hingewiesen. Ortsübliche Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bedingen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
17. Regelschnitt zur Ermittlung der Wandhöhe:
-
18. Schnittzeichnungen zur möglichen Situierung der Hauptbaukörper bzw. zur Situierung der Stellplätze (die genaue Situierung kann je nach Lage des Baukörpers im Baufenster bzw. Ausschöpfung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung variieren):
- Schnitt durch das geplante Hotelgebäude im Bereich des Firsts, Blick von Südosten (maßstablos; Quelle: Schroll Projektmanagement, Stand 16.03.2021)
-
- Schnitt durch das geplante Hotelgebäude mit Verbindungs- und Anbau; Schnitt auf der Firsthöhe des Nordbaus (maßstablos; Quelle: Schroll Projektmanagement, Stand 16.03.2021)
-
- Schnitt von Nord nach Süd durch das geplante Hotelgebäude mit Verbindungs- und Anbau; Schnitt auf der Firsthöhe des Nordbaus (maßstablos; Quelle: Schroll Projektmanagement, Stand 16.03.2021)
-
- Schnitt 2-2
-
18. **Freiflächenfestlegungsplan:** Dem Bauvertrag ist eine Freiflächenfestlegungsplan beizugeben, in dem die Höhenmodellierung des Geländes, die Materialwahl für die Freiflächen sowie die gewählte Bepflanzung darzulegen ist. Der Freiflächenfestlegungsplan liegt dem Bebauungsplan bereits als Hinweis bei.
20. **Sichtdreiecke (Bemessen für Höchstgeschwindigkeit 100km/h; L 135m x 3m):** In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahndammes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigepflichtigen Bäumen oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen hiervon sind straßenbegleitende Bäume mit einer Stammhöhe von mehr als 2,20 m, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen. Die Lage der Sichtdreiecke ist der nebenstehenden Planansicht zu entnehmen.

Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.06.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Beim Waicher" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.11.2019 hat in der Zeit vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt.

3. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.06.2020 beraten, abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

4. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 18.10.2021 bis 17.11.2021 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

5. **Beratung über eingegangene Stellungnahmen:** Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeinderatsitzung am 25.04.2022 beraten, abgewogen und der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss unter Verwendung von § 4 Abs.3 BauGB gefasst.

6. **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:** Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 30.05.2022 bis 13.06.2022 stattgefunden. Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

7. **Satzungsbeschluss:** Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.07.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Beim Waicher" in der Fassung vom 19.07.2022 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 17.07.2022

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

Ruhpolding, den 17.07.2022

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

Ruhpolding, den 30.07.2022

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

2. **Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Ferienhof beim Waicher"**

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein

Bad Kohlgrub, den 19.07.2022

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

2. **Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Ferienhof beim Waicher"**

Plan der Planmässigung des Landratsamt Traunstein

22.11.2019 erstellt:
15.07.2021 geändert:
25.04.2022
19.07.2022

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
D-82433 Bad Kohlgrub
Tel: +49 (0) 8845 75 72 630
Fax: +49 (0) 8845 75 72 632
E-mail: office@agl-proebel.de www.agl-proebel.de