



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- I Ein Vollgeschoss zulässig
- III Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Go N St Umgrenzung von Flächen für
Ga = Garagen; N = Nebengebäude; St = Stellplätze
- Strassenverkehrsflächen öffentlich
- Strassenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückszufahrt
- Grünflächen privat zur Randeingrünung mit Pflanzgeboten -
Zweckbestimmung: extensive Streuobstwiese
- Ausgleichsflächen im Sinne der naturschutzfachlichen
Eingriffsregelung
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung zwingend (um max. 10° verschwenkbar)
- Masszahl in Metern (z.B. 10m)
- Denkmalgeschütztes Gebäude

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- G geplante Ferienhäuser
- G geplante Zuwegungen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 228 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 228)
- 1 Gebäudenummerierung (z.B. 1)

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.1 und Nr.2 max. 12,0 m x 9,0 m, für das geplante Gebäude Nr.3 max. 12,4 m x 9,4 m Grundrißzuschnitt.

- 2.2 Seitliche Wandhöhe:** Für die geplanten Gebäude Nrn.1,2,3 max. 3,00 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 Ortgang 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 sicherfähigen 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 Naturstambauweise 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. Wohnraumsituation, 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 Wiesengrabens 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 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 135 einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN FERIENHOF BEIM WAICHER 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungspla als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.08.2010 wurde in der Zeit vom 30.08.2010 bis 29.09.2010 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.
Mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.08.2011 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.01.2011 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 31.08.2011



C. Pichler
(C. Pichler, 1. Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 09.09.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan 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 12.08.2011



C. Pichler
(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. RD 0549
Traunstein, den 07.11.2006 / 18.01.2007 /
09.08.2010 / 20.10.2010 / 20.01.2011

401