



ZEICHENERKLÄRUNG

- ## A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO
 - Dorfgebiet gemäss § 5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
 - Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - Baugrenze
 - Umgrenzung von Flächen für
Ga = Garagen; N = Nebengebäude; K = Kapelle; FGT = Flüssiggastank
 - Strassenverkehrsflächen öffentlich
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Privater Eigentümerweg
 - Grundstückseinfahrt
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung der Bebauungsplanänderung / -erweiterung
 - Masszahl in Metern (z.B. 3m)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Firstrichtung zwingend
 - Grünflächen privat (OA) = Obstanger (HS) = Hochwasserschutzstreifen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
 - Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
 - Löschwasserteich
- ## B) PLANLICHE HINWEISE
- Bestehende Gebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksteilungen
 - Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 125/4)
 - Parzellenummerierung (z.B. 3)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
Gemäß Planfestsetzung ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Dorfgebiet im Sinne von § 5 Baunutzungsverordnung und der Bereich der Bebauungsplanerweiterung als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 Die max. zulässigen Grund-/Geschoßflächen ergeben sich aus den planlich festgesetzten Baugrenzen und Vollgeschossen, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,25 betragen darf. Abweichend hiervon darf die Grundflächenzahl (GRZ) für das Anwesen Fl.Nr. 126/1 mit zugehörigem Betriebs Hof Fl.Nr. 125/T max. 0,50 betragen.
 - 2.2 Zulässige Wohneinheiten: Auf den Neubauparzellen Nrn. 4 und 5 ist je eine Doppelhaushälfte mit je max. 1 Wohneinheit zulässig. Im übrigen Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.3 Seitliche Wandhöhe: Hauptgebäude max. 6,30 m, Garagen-/Nebengebäude max. 3,00 m, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoßrohdboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei Oberkante Erdgeschoßrohdboden im Mittel max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen darf. Bei Hanglage ist die Talseite des Gebäudes als seitliche Wandhöhe maßgebend. Abweichend hiervon ist für das Anwesen Fl.Nr. 126/1 mit zugehörigem Betriebs Hof Fl.Nr. 125/T die seitliche Wandhöhe für die Haupt- und Nebengebäude gemäß dem derzeitigen Bestand als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3. Dachgestaltung:**
Für die Neubauten auf den Parz.-Nrn. 1-5 Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-24°, für bestehende Gebäude gemäß der derzeitigen Bestand.
- 4. Grünordnung/Freilächengestaltung:**
Die privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten; bereits planlich festgesetzte Baumpflanzangebote können hierbei angerechnet werden. Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sind sicherfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten; ausgenommen hiervon ist der gewerbliche Betriebs Hof auf Fl.Nr. 125/T des Anwesens Fl.Nr. 126/1.
- 5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:**
Der gemäß Umweltbericht notwendige Ausgleich von 276 m² ist vom kommunalen Ökokoonto abzubuchen und entsprechend den im Umweltbericht vorgegebenen Maßnahmen zu gestalten.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Immissionsschutz:**
 - 1.1 Geräuschimmission Fa. Hinterreiter (Fl.Nr. 126/1 + 125/T): Gemäß Beurteilung der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3498/B1/mec vom 02.10.2009 werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.
 - 1.2 Geräuschimmission Staatsstraße 2098: Gemäß der Berechnung des Straßenlärms im Umweltbericht werden am geplanten Wohngebäude Fl.Nr. 125/4 die gemäß DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte bei Tag und Nacht geringfügig um jeweils 1 dB überschritten. Somit werden als zusätzliche Maßnahmen für die Verbesserung der Lärmbelastung passive Schallschutzmaßnahmen (grundrißorientierte Bauweise, Schallschutzfenster) vorgeschlagen.
 - 1.3 Landwirtschaftliche Immissionen: Die Bauerwerber/Bewohner sind durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuweisen, dass die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden sind. Die Duldung dieser Immissionen ist sicherzustellen, 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 Arbeiten erzwingt.
- 2. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser** von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.
- 3. Beibehaltung von Festsetzungen:**
Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Fuchsau" weiterhin.

BEBAUUNGSPLAN FUCHSAU GEMEINDE RUHPOLDING



3. 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 16.06.2009 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungs/-erweiterungsbeschluss wurde am 20.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung mit Begründung in der Fassung vom 11.01.2010 wurde in der Zeit vom 12.04.2010 bis 11.05.2010 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 08.06.2010 wurde die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom 08.06.2010 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 16.12.2010



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

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung/-erweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 17.12.2010 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 17.12.2010



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

3. Änderung des Bebauungsplanes
Plan der Plansammlung des
Landratsamtes Traunstein SG 40/50

PLANFERTIGER

AR
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. H. Romstätter
Bahnhofstrasse 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
PROJ. NR. RD 0913
Traunstein, den 10.11.2009
geändert: 21.01.2010 / 08.06.2010