



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- GRZ 0.80 Grundflächenzahl 0,80 als Höchstmaß
- GFZ 0.55 Geschosflächenzahl 0,55 als Höchstmaß
- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückseinfahrt
- Öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Grünflächen
- Sportplatz
- private Grünflächen als Ortsrandeingerünung und Bachbegleitgrün
- Wasserflächen

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Mischwaldbeständen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung des Bereiches der Bebauungsplanänderung
- Maßzahl in Meter (z.B. 4,0m)
- Firstichtung zwingend

B) PLANLICHE HINWEISE

- Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Mischgebiet Gastager"
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer (z.B. 634/9)
- bestehende Gebäude

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.) **Art der baulichen Nutzung:** Der Bereich der Bebauungsplanänderung wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.) **Seitliche Wandhöhen:** Bei max. zwei Vollgeschossen (II) max. 6,00 m seitliche Wandhöhe, für das westliche Betriebsgebäude max. 5,50 m seitl. Wandhöhe. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen bzw. geneigten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfangsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufe.
- 3.) **Dachform:** Satteldach mit einer max. Dachneigung von 20°.
- 4.) **Dachdeckung:** Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe oder Blecheindeckung mit roter oder rotbrauner, wetterfester Oberflächenbeschichtung.
- 5.) **Verkaufsflächenbeschränkung:** Im Änderungsbereich "Gewerbegebiet" dürfen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 500 qm nicht errichtet werden. Dieser Flächenteil wird auf die insgesamt Verkaufsfläche im Gewerbegebiet nicht angerechnet.
- 6.) **Grünordnung:** Die im Planteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind zwingend vorgeschrieben. Pflanzgrößen, jeweils Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16. Aus nachstehenden heimischen und standortgerechten Gehölzen ist für die Pflanzung auszuwählen:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| a) Für Neuanpflanzung von Bäumen | b) Für Neuanpflanzung von Sträuchern |
| Acer pseudoplatanus/Bergahorn | Corylus avellana/Haselnuß |
| Acer platanoides/Spitzahorn | Eynonymus europaeus/Pfaffenhütchen |
| Fraxinus excelsior/Esche | Cornus i.A./Hartriegel i.A. |
| Tilia i.A./Linde i.A. | Lonicera i.A./Heckenkirsche i.A. |
| Quercus i.A./Eiche i.A. | Rosa i.A./Wildrosen i.A. |
| Carpinus betulus/Hainbuche | Ligustrum i.A./Liguster i.A. |
| Sorbus i.A./Eberesche i.A. | Prunus padus,serotina/Traubenkirsche |
| Ulmus i.A./Ulme i.A. | Symphoricarpos i.A./Schneebeere i.A. |
| Populus tremula/Zitterpappel | Salix i.A./Weide i.A. |
| Populus canescens/Graupappel | Ribes alpina/Alpenjohannisbeere |
| Sorbus i.A./Vogelkirsche | |

- Die Westfassade des geplanten Baukörpers an der Westgrenze des Änderungsbereiches ist mit immergrünen Rankgewächsen einzugrünen.
- 7.) **Freiflächengestaltung:** Die Freiflächen sind so zu gestalten, daß Niederschlagswasser breitflächig versickern können. Eine Versiegelung der Freiflächen ist unzulässig.
 - 8.) **Abstandsflächen:** Soweit sich bei Ausnützung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten, wobei die Waagrechte in Höhe der Fensterbrüstung zu legen ist.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- 1.) Im übrigen sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbe- und Mischgebiet Gastager" zu beachten.
- 2.) Aufgrund der Nähe der Weißen Traun und des Mühlbaches ist im Bereich der Bebauungsflächen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei Planung und Ausführung der Bauobjekte ist dies besonders zu berücksichtigen. Kellerschosse sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen, Lichtschächte gegen Wassereintrich und unterirdische Heizöltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.
Traunstein, den 30. Dez. 1993
i.A.



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.1992 die Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 24.05.1993 bis 24.06.1993 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 08.07.1993 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.03.1993 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 08.10.93 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 08.10.93
A. (Bürgermeister)



**ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANS
"GEWERBE- UND MISCHGEBIET
GASTAGER"**

GEMEINDE RUPOLDING



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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Flst.-Nr. 581/4/Teilfläche, 634/4/Teilfläche, 634/7 Teilfläche, 634/9 und 634/12 Teilfläche.

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
8222 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888 - Fax 300

A. Zeller

Ruhpolding, den 07.12.1992
geändert: 25.03.1993