

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- (0,55) Geschosflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,55)
- 0,80 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 0,80)
- I ein Vollgeschoß zulässig
- II zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- öffentliche Verkehrsgrünflächen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- St/AU Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Anlieferungsüberdachung
- 20-m Bauverbotszone zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2098
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des Bebauungsplans
- Grenze der Bebauungsplanänderung
- Firstrichtung zwingend
- SD nur Satteldach zulässig
- ZD nur Zelt Dach zulässig
- Maßzahl in Metern (z.B. 3,0 m)
- Sichtdreieck (z.B. 91 m x 10 m)

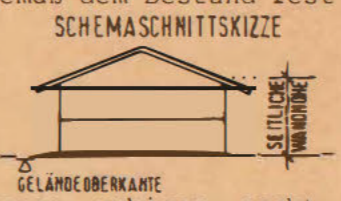
B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- 358/1 Flurstücksnummer (z.B. Flst. Nr. 581/1)
- Wasserflächen

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Der Änderungsbereich ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. **Dachgestaltung:** Die Dachform (Satteldach, Zelt Dach) ist durch Planzeichen festgesetzt.
Dachneigung 15°/21°. Bei der südlichen Gebäudeerweiterung der Firma ALDI ist das Dach höhen und neigungsgleich dem bestehenden Dach anzupassen.
Dachdeckung: Kleinformatiges Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe.
Dachüberstände: Ortsgang mind. 1,40 m, Traufe mind. 1,10 m.
3. **Seitliche Wandhöhe:** Bei max. 2 Vollgeschossen (II) max. 6,00 m seitliche Wandhöhe. Bei der südlichen Gebäudeerweiterung der Firma ALDI ist die seitliche Wandhöhe gemäß dem Bestand festgesetzt.
Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Außenkante der Dachhaut an der Traufseite.
4. **Gebäudeform:** Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mind. 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
5. **Fassadengestaltung:** Die Fassaden sind zu verputzen, der Außenputz ist in einer flächigen, ortstüblichen Art auszuführen, Zierputze sind nicht zulässig. Die Putzflächen sind allseitig gleich in weiß zu streichen. Alternativ sind Fassadonanstriche allseitig gleich in hellen, pastellfarbenen Tönen zulässig. Die Verwendung von hellgrauen, schwarzen und grell leuchtenden bzw. spiegelnden Baustoffen und Bauteilen ist unzulässig. In Obergeschossen bzw. Giebelbereichen sind Holzschalungen aus heimischen Hölzern ohne deckenden Anstrich zulässig. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur erdgeschoßig angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen. Die Sockelhöhe an den Fassaden darf max. 0,30 m betragen.
6. **Sichtflächen:** Innerhalb der im Planteil durch Planzeichen festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände aller Art über 0,80 m Höhe ab Oberkante Fahrbahnbelag unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,80 m über Fahrbahnoberfläche.
7. **Grünordnung:** Die im Planteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind zwingend vorgeschrieben, sie können beliebig erweitert werden. Pflanzgrößen, jeweils Mindestanforderung: Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16. Aus nachstehenden Gehölzen ist für die Pflanzung auszuwählen:

Neuanpflanzung von Bäumen:	Neuanpflanzung von Sträuchern:
Acer pseudoplatanus/Bergahorn	Ribes alpina/Alpenjohannisbeere
Acer platanoides/Spitzahorn	Corylus avellana/Haselnuß
Fraxinus exelsior/Esche	Eryonymus europaeus/Pfaffenhüt.
Tilia i.A./Linde i.A.	Cornus i.A./Hartriegel i.A.
Quercus i.A./Eiche i.A.	Lonicera i.A./Heckenkirsche
Carpinus betulus/Hainbuche	Rosa i.A./Wildrosen i.A.
Sorbus i.A./Eberesche i.A.	Ligustrum i.A./Liguster i.A.
Sorbus i.A./Vogelkirsche	Prunus padus, serotina/Traubenk.
Populus tremula/Zitterpappel	Symphoricarposi i.A./Schneebere
Populus canescens/Graupappel	Salix i.A./Weide i.A.
8. **Dach- und Oberflächenwässer** sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zur Versickerung zu bringen oder punktförmig durch Sickerdohlen, Sickerschächte etc. in den Untergrund einzuleiten. Dach und Oberflächenwässer dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsanlagen oder Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
9. **Unmittelbare Zufahrten oder Zugänge zur Staatsstraße 2098** dürfen nicht angelegt werden.
10. **Verkaufsflächenbeschränkung:** Beim Grundstück Flst. Nr. 581/6 (Fa. ALDI) sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.



D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND MISCHGEBIET GASTAGER GEMEINDE RHPOLDING



4. ÄNDERUNG

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

VERFAHRENSVERMERKE


Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 14.03.1996 die Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 12.04.1996 ortstüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.07.1996 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 19.08.1996 bis 19.09.1996 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluß des Gemeinderats vom 12.12.1996 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.1996 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 07.03.1997 gemäß § 12/2. Halbsatz Baugesetzbuch ortstüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 07.03.1997


 (1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.

Traunstein, den 4. April 1997



PLANFERTIGER

Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888 Fax: 300

Ruhpolding, den 09.04.1996
geändert 22.07.1996/30.10.1996