

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
- Maß der baulichen Nutzung:**

2.1 Baunutzungszahlen	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Parz.Nr. 18	max. 0,40	max. 0,45
Parz.Nr. 7, 8, 10, 11, 12, 13	max. 0,35	max. 0,45
Parz.Nr. 3, 4, 5, 6, 9, 14, 15, 16, 17	max. 0,30	max. 0,40

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sowie Terrassen und Balkone brauchen der anrechenbaren Grund-/Geschoßfläche nicht zugerechnet werden.
- Baugrenzenüberschreitung:** Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentreppe, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,25 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind.
- Seitliche Wandhöhe:** Einzelhaus Parz.Nr. 18 max. 6,50 m, im übrigen Einzelhäuser max. 6,10 m, Doppelhäuser max. 6,30 m. Garagen-/Nebengebäude max. 3,00 m, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoßrohdboden bis zum Kniestockhöhe bei Gebäudebreite bis/ab 10,50 m max. 0,60/0,80 m, gemessen von Oberkante Obergeschoß-Rohdecke bis Unterseite Sparren, gemessen an der Außenkante Umfassungswand.
- Geländebindung der Gebäude:** Die max. Höhenlage Oberkante Erdgeschoßrohdboden ist explizit für jedes Hauptgebäude durch Maßeschrift m.ü.NN planlich festgesetzt. Bei Auffüllungen und/oder Abgrabungen ist das Gelände entsprechend zu modellieren, senkrechte Geländeabstufungen (Stützmauern etc.) sind unzulässig. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, die Geländeoberkante ist bis mind. 0,20 m an die Kellerdeckenoberkante anzufügen.
- Dachgestaltung:**
 - Dachform, Dacheindeckung:** Symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 22°-24° mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe.
 - Querriegel oder Dachaufaltungen:** dürfen bei dem Mehrfamilienhaus auf Parz.Nr. 18 und im übrigen nur bei Kniestockhaustypen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese aus der Traufe entwickelt sein müssen und in der Breite auf 1/3 der Gebäudelänge (= nicht Hauptdachlänge) begrenzt werden. Die Dachneigung darf gegenüber dem Hauptgebäude bis zu 7° steiler ausgeführt werden, wobei aber der First des Querriegels/der Dachaufaltung mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen muß. Solaranlagen (Sonnenkollektor-/Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Sonstige Dachaufbauten (Dachgauben etc.) oder Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich unzulässig.
- Garagen:** Je Bauparzelle darf max. ein Garagen-/Nebengebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig (= rechtwinklig) zum Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig; alternativ ist eine neigungsgleiche, stufenlose Abschleppung des Hauptdaches über das Garagen-/Nebengebäude, bei Einhaltung der max. zulässigen seitlichen Wandhöhen, zulässig. Satteldächer mit Neigungen von 18°-24°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäudedach angepaßt. Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Garagentore müssen mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- Nebenanlagen:** Bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist max. eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO mit einem Bruttovolumen von 75 m³ zulässig.
- Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Alternativ hierzu ist auf Parzelle Nr. 5 eine rechteckige Baukörperform zulässig. Bei dem Doppelhaus Parz.-Nr. 7 + 8 ist eine Unterschreitung des o.g. Seitenverhältnisses auf mind. 4:4,5 zulässig. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortstypischen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind weiße oder leichte, helle Pastellöne zulässig. Für die Obergeschosse sind Holzverschalungen oder Holzbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Alternativ sind für Niedrigenergiehäuser abweichende Fassadengestaltungen (z.B. vollflächige Holzbauweise) zulässig.
- Einfriedigungen:** Zulässig sind nur sockellose Holzzäune (Durchgängigkeit für Kleintiere) als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedigungen im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind für alle Pflanzungen nur heimische, standortgerechte Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig. Exotische und blaudelige Gehölze (z.B. Thuja etc.) sind generell unzulässig. Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum wahlweise aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen; bereits planlich festgesetzte Baumpflanzgebote können hierbei eingerechnet werden. Planlich festgesetzte Baumpflanzgebote können in ihrer Lage um max. 5,0 m im Radius verändert werden. Die gebotenen Baumpflanzungen stellen die Mindestanforderung dar und können in ihrer Anzahl individuell erweitert werden.

Artenliste 1: Großbäume (Solitärbäume 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-16 cm)	Artenliste 2: Kleinbäume (Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm)	Artenliste 3: Heister (2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)
Acer platanoides/Spitzahorn	Acer pseudoplatanus/Bergahorn	Berberis vulgaris/Berberitze
Fraxinus excelsior/Gemeine Esche	Quercus robur/Stieleiche	Cornus sanguinea/Roter Hartriegel
Tilia cordata i.S./Winterlinde	Tilia platyphyllos/Sommerlinde	Cornus europaea/Gem.Pflaflenhütchen
		Prunus avium/Kirsche
		Prunus avium/Vogelkirsche
		Sambucus nigra/Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana/Wolliger Schneeball
		Cornus mas/Kornelkirsche
		Corylus avellana/Haselnuss
		Prunus padus/Traubenkirsche
		Sorbus aucuparia/Eberesche
		Prunus spinosa/Schlehe
		Salix caprea/Sal-Weide

Die Baumpflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Rodungen von Einzelbäumen und Gehölzen sowie evtl. notwendige Pflegemaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig. Auf den Privatgrundstücken sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nicht überdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.
- Wohneinheiten:** Für das Mehrfamilienhaus Parz.Nr. 18 sind max. 5 Wohneinheiten zulässig, im übrigen sind je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.
- Kfz.-Stellplätze:** Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten und im Rahmen der Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- Umweltbericht:** Der Umweltbericht der AGL Prof. Dr. Ulrike Pröbstl in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Gemäß Umweltbericht ist der erforderliche Ausgleich von 3.267 m² aus dem kommunalen Ökokonto bereitzustellen.
- Sichtdreiecke:** Innerhalb der planlich festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sich behindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe nicht zulässig.
- Baulicher Schallschutz:** Für das Wohngebäude Parz.Nr. 18 wird ein baulicher Schallschutz (grundrißorientierte Bauweise, Schallschutzfenster mit Schalldämmung) festgesetzt, welcher im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mittels entsprechend qualifiziertem Nachweis einzubringen ist.

D) TEXTLICHE HINWEISE

- Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedigungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
- Behandlung und Ableitung von Niederschlagswasser:**
 - Für private Flächen (Dach- und Hofflächen, Zufahrten etc.):** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstück 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 vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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.
 - Für die öffentlichen Verkehrsflächen:** Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).
- Im übrigen gelten die Ausführungen der Ortsgestaltungssatzung vom 01.04.2012.



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- △ Nur Doppelhäuser zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Ga/N= Garagen- / Nebengebäude; St= Stellplätze; TG= Tiefgarage; TGR= Tiefgaragenrampe
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung FR = öffentl. Fuß-/ Radweg / P = Privatzufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ Grundstückszufahrt
- Für Oberflächenwasser und Entwässerungsleitungen zu sichernde Geländemulde
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Bestehende öffentliche Grünflächen (Gewässer- und Wegebegleitgrün)
- Amtlich kartierte Biotopflächen
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Firstrichtung zwingend
- + Maßzahl in Metern (z.B. 3 m)
- Zu pflanzender Einzelbaum, Arten gemäß Liste (1) unter Ziffer C.8. Die Lage darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 5 m von der in der Planzeichnung abweichen.
- ◆ 654,50 Max. Höhenlage Erdgeschoss-Rohboden in m.ü.NN (z.B. max. 654,50 m.ü.NN)
- Sichtdreieck (5 m zum Fahrband x 70 m Schenkellänge)

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 406 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 406)
- ③ Gebäudenummerierung (z.B. Nr. 3)
- Wasserfläche (Urschlauer Ache)
- Abböschung
- Bestehender Gemeindekanal
- Höhengichtlinie (z.B. 654,00 m.ü.NN.)

BEBAUUNGSPLAN GRIESS'N FELD 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), diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.05.2015 wurde in der Zeit vom 08.05.2015 bis 07.07.2015 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 11.11.2015 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2015 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 11.12.2015  (1. Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 11.12.2015 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 11.12.2015  (1. Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax:13123
Traunstein, den 22.07.2014
geändert: 20.05.2015/15.09.2015