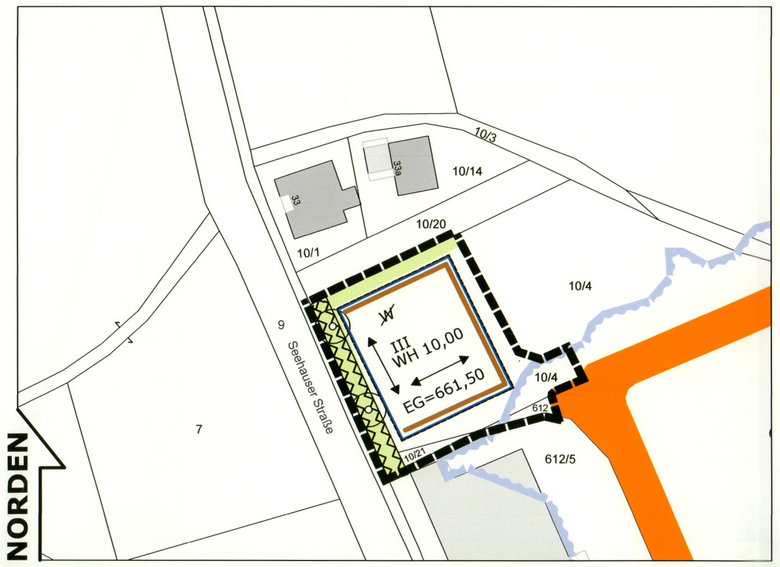
LAGEPLAN M 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- WH 10,00 — Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
- EG=661,50 — Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG in m ü NN, z. B. 661,50 m üNHN
- III — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Wohnen unzulässig
- Firstrichtung
- Anbauverbotszone an St 2098 (8 m vom Fahrbahnrand)
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Kennzeichnung der Gebäudeseiten gem. Ziffer 9 der Festsetzungen

B.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorgeschlagene Baumpflanzung
- bestehende Grundstücksgrenze
- 10/4 — Flurnummer
- festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb Änderungsbereich)

B.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Überschwemmungsgebiet HQextrem der weißen Traun

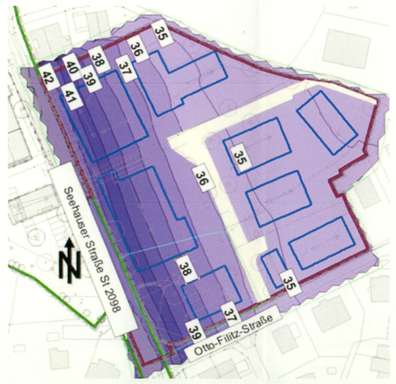
C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Diese darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen auf bis zu 0,81 überschritten werden.
2. Die Firsthöhe ist mit höchstens 13,0 m festgesetzt.
3. Die Gebäude sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Seitenverhältnis von Breite zu Länge des Baukörpers darf 4,5:5 nicht überschreiten. Dies gilt nicht für rechtwinklige Anbauten.
4. Je Gebäudeseite ist 1 Schleppdachgaube mit einer Länge von bis zu 50% der Gebäudelänge ohne Dachüberstand und auf beiden Dachseiten symmetrisch zulässig. Sie dürfen mit flach geneigtem Dach und begrünt ausgeführt werden. Im Bereich der Schleppdachgaube ist eine Wandhöhe von 12,80 m zulässig.
5. Im Bereich der Schleppgaube ist je Dachseite 1 Dachterrasse als negativer Dacheinschnitt zulässig. Diese darf nicht breiter sein als die Schleppgaube.
6. Stütz- und Böschungsmauern sind ohne Versatz und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
7. An der Westfassade gilt die Ortsgestaltungssatzung, Ziffer 8.1., Aussenwände, nicht.
8. Die Zifffern 4.2 der Ortsgestaltungssatzung zu Öffnungsformaten und 5. zu Traufhöhe und Kniestock gelten hier nicht.
9. Als Maß der Abstandsflächentiefe gilt auf den im Planteil gekennzeichneten Gebäudeseiten das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ergebende Maß.

10. Immissionsschutz

10.1 **Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$**

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen gem. unten abgebildetem Plan abhängig vom Abstand zur Seehauser Str. im Westen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen. Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges}$ = 30 dB.

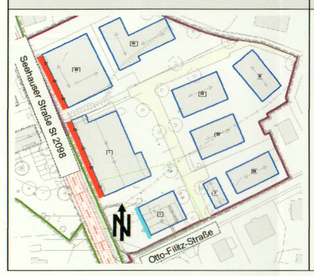
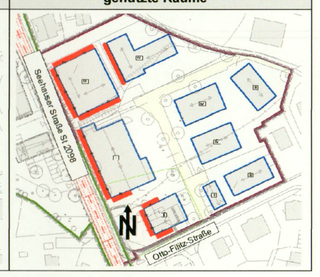


10.2 Grundrissorientierung / Verkehrslärm

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den im unten abgebildeten Plan mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig, Spalte B gilt für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume.
Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
oder
b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
oder
c. dass der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Rauminneren (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m²) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Febnstern eine Raumlüftung mit ausreichendem Luftzahlwechsel ermöglichen.

Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Dachterrassen) sind den im unten abgebildeten Plan mit Planzeichen / in Spalte A gekennzeichneten Fassaden(abschnitte) entstehen,sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte, geschlossen ausgeführte Brüstungen, verschiebbare Glaselemente) abzuschirmen. Pro 10 qm Wohnfläche ist min. 1 qm schallgeschützter Freibereich nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig,wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.

Spalte A	Spalte B
Aufenthaltsräume nach DIN 4109	überwiegend zum Schlafen genutzte Räume
	

10.3 Grundrissorientierung / Gewerbelärm

Entlang der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade sind zu öffnende Fenster von Schlaf-und Übernachtungsräumen nicht zulässig. Alternativ kann ein Vorbau (verglaster Laubengang, Prallscheiben, etc.) mit einer Mindesttiefe von > 0,5 m vor den zu schützenden Fenstern vorgesehen werden. Der Vorbau ist so auszuführen, dass eine Pegelminderung von 10 dB erreicht wird.

D HINWEISE DURCH TEXT

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes "Neues Mischgebiet Schwig-Nord" der Gemeinde Ruhpolding in der Urfassung.

Immissionsschutz
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Ruhpolding eingesehen werden.

Mit dem Bauantrag ist der Gemeinde Ruhpolding unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 1 und 2 der Festsetzung vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035, mit lärmminderndem Fahrbahnbelag nach Tab. 4a, Zeile4 der RLS 19 oder vergleichbar) und des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet in Bezug auf den Gewerbelärm.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß Rw wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C" angegeben (R_w (C; C_{tr}) dB, zum Beispiel: R_w 37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „C_{tr}" berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des C_{tr} – Werts erfüllt wird.

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.
Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680 zu beachten.

Normen und Regelwerke
Soweit der Bebauungsplan Bezug auf DIN- und sonstige Vorschriften sowie Regelwerke nimmt, können diese im Bauamt der Gemeinde zu den ortsüblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.24 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.24 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.24 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.24 bis 08.07.24 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.24 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.06.24 bis 15.07.24 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.24 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.07.24 als Satzung beschlossen.

   Ruhpolding, den 23.06.25

   Justus Pfeifer
   (Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

   Ruhpolding, den 23.06.25

   Justus Pfeifer
   (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 04.07.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
   Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Ruhpolding, den 07.07.25

   Justus Pfeifer
   (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUHPOLDING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "Neues Mischgebiet Schwaig-Nord"

mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Fassung zur Bekanntmachung 25.07.2024

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg Planungsgruppe Strasser
Mariensstr. 3
83278 Traunstein
JU
Tel: 0861 / 98 987 0
info@plg-strasser.de
BV 24049

Format 765 / 550