

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), diesen Bebauungsplan als Satzung

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- WH 7,80** Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 7,80 m
- EG=661,50** Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG in m ü NN, z. B. 661,50 m üNN
- I** Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. 1 Vollgeschoss
- WD** auch Walmdach zulässig
- W*** Wohnen unzulässig
- BL** Bauraum mit Zulässigkeit von Wohnnutzung gem. Ziffer 1.3 der textl. Festsetzungen
- a** abweichende Bauweise: 1-seitiger Grenzsanbau zulässig
- TG** Baugrenze
- Ga** Zufahrt Tiefgarage
- Ga** Garage
- FR** Firstrichtung
- K** Kennzeichnung der Gebäudeseiten bei Hanghäusern gem. Ziffer 3.5 der textl. Festsetzungen
- Ö** öffentliche Verkehrsfläche
- S** Straßenbegrenzungslinie
- R** Fläche für Retentionsraumausgleich
- Frei** freizuhaltenes Sichtdreieck, Schenkellänge 85 m
- Anbau** Anbauverbotszone an St 2098 (8 m vom Fahrbahnrand)
- best.** bestehender Laubbaum zu erhalten
- ö** öffentliche Grünfläche
- Fl** Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- K** Kennzeichnung der Gebäudeseiten gem. Ziffer 9 der Festsetzungen
- H** Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- G** Bestehende Grundstücksgrenze
- V** Bestehende Grundstücksgrenze, aufzulösen vorgeschlagene Grundstücksteilung
- F** Flurnummer, z. B. 612
- Best.** Bestehendes Gebäude, Abruch geplant
- Standort** Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, Pflanzvorschlag

B.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze, aufzulösen vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurnummer, z. B. 612
- Bestehendes Gebäude, Abruch geplant
- Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, Pflanzvorschlag

B.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Überschwemmungsgebiet HQ100 der weißen Traun
- Überschwemmungsgebiet HQextrem der weißen Traun
- bestehender Regenwasserkanal
- geplante Verlegung Regenwasserkanal

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
 - 1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Bereiches ist ausnahmsweise Wohnnutzung i. S. § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO im obersten Geschos zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 3. Gestaltung**
 - 3.1 Die Gebäude sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Seitenverhältnis von Breite zu Länge des Baukörpers darf 4,5:1 nicht überschreiten. Es ist zulässig, solche Gebäude winkelförmig aneinanderanzubauen.
 - 3.2 Für die Überdachung von Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind ausnahmsweise auch von der Ortsgestaltungszustimmung abweichende Dachformen und Dachneigungen sowie Eindeckungen, nicht jedoch Flachdächer, zulässig.
 - 3.3 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig.
 - 3.4 Stütz- und Böschungswauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m durch Versatz um min. 0,5 m zu gliedern.
 - 3.5 Bei den im Planteil festgesetzten Hanghäusern ist das Gelände an den gekennzeichneten Gebäudeseiten bis auf die Höhe des Rohfußbodens des 1. OG anzugleichen.
 - 3.6 Für Stellplätze sind wasserdruchlässige Beläge zu verwenden.
- 4. Grünordnung**
 - 4.1 Je angrenzende 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubauten mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden hierauf angerechnet.
 - 4.2 Pflanzensorten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zweigbewegewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - 4.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt: Laubbäume 1. bis 3. Ordnung; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m; Obstbäume; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m; Stauden; Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 4.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sich behindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Die Sichtdreiecke sind im Planteil mit einem Radius von mindestens 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

6. Stellplätze, Tiefgaragen

Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist auch außerhalb der Bauräume zulässig.

7. Retentionsraumausgleich

Die im Planteil festgesetzte Fläche für Retentionsraumausgleich muss ein Mindestvolumen von 138 cbm aufweisen.

8. Immissionschutz

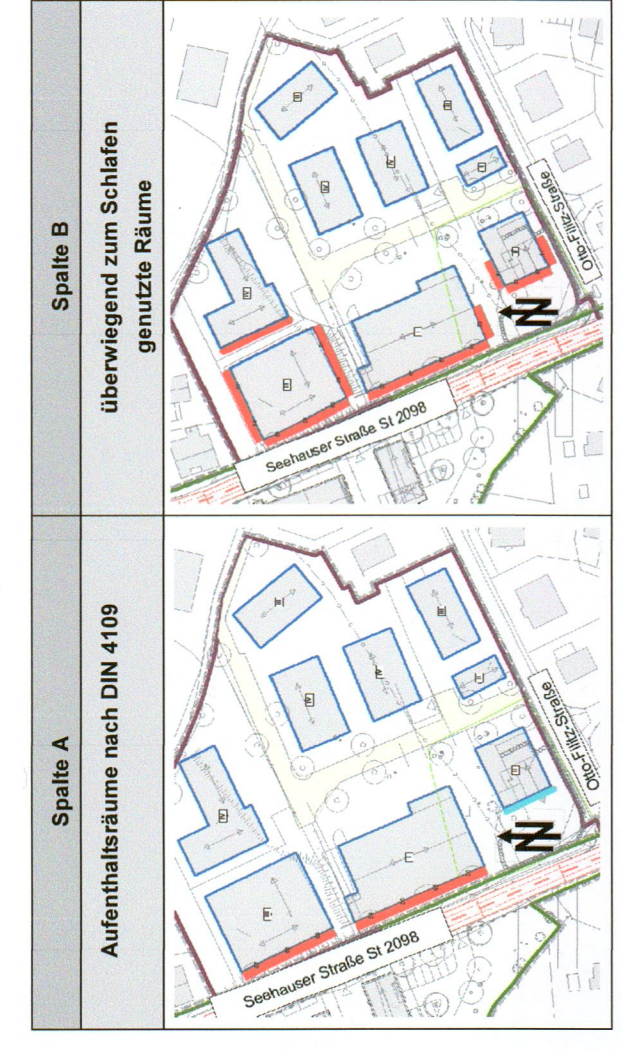
Bau-Schalldämm-Maß R_{w,org}
Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Ferienunterkünften, Unterrichtsräumen u.c. müssen gem. unten abgeleiteten Bestimmungen den im Planteil festgesetzten Schalldämm-Maß R_{w,org} im Inneren der Räume für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen R_{w,org} = 30 dB.



8.2 Grundrissorientierung / Verkehrsliärm

Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind an den im unten abgebildeten Plan mit Planzeichen **FR** gekennzeichneten Fassaden nicht zulässig. Spalte B gilt für überwiegend zum Innenraum 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, tellumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
 - b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes bauliche Schutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebekläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden
 - c. dass der jeweils betroffene Aufenthaltsraum mit einer zentralen oder dezentralen schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet wird. Deren Betrieb darf im bestimmungsgemäßen Betriebszustand einen Luftdruck von mind. 0,25 Pa (2,5 hPa) im Inneren des Aufenthaltsraumes (Rauminnern) bewirken auf eine äquivalente Absorptionseffizienz von A = 10 m² nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumlüftung mit ausreichendem Luftzahlwechsel ermöglichen.
- Dem Wohnen zugeordnete Außenbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Dachterrassen) sind den im unten abgebildeten Plan mit Planzeichen **FR** / **FR** in Spalte A gekennzeichneten Fassaden (abschnitte) entstehen, sind durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. erhöhte, geschlossene ausgeführte Brüstungen, verschlebbare Glasteile) abzuschirmen. Pro 10 qm Wohnfläche sind mind. 1 qm schalldämmende Freibereich nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn die jeweilige Wohnung über einen anderen, ausreichend geschützten Freibereich verfügt.



8.3 Grundrissorientierung / Gewerbelärm

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



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 23.10.2023 ordentlich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2023 hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 18.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2023 hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 21.04.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2023 bis 25.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2023 bis 25.09.2023 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 03.11.2023.....
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)

Ruhpolding, den 03.11.2023.....
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)

Ruhpolding, den 03.11.2023.....
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am

24.10.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan 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 03.11.2023.....
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUHPOLDING LANDKREIS TRAUNSTEIN

Bebauungsplan "Neues Mischgebiet Schwaig-Nord"

mit integriertem Grünordnungsplan
 Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 24.10.2023

ZEICHNUNGSMASSSTAB: M 1 : 1.000

Planung
plg Planungsgruppe
 Strasser
 83278 Traunstein
 JU
 Format 950 / 550
 Tel: 0861 / 98 987 0
 Fax: 0861 / 98 987 50
 info@plg-strasser.de
 BV 20119