



**PRÄAMBEL**

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

**A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- private Verkehrsfläche - Parkplatz
- private Grünfläche
- Firstrichtung
- WH 4,70 Zulässige Wandhöhe [m] als Höchstmaß, z.B. 4,70 m
- I Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. I
- SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- S1 Bezeichnung Sortimentsbereich gem. Ziffer 1.3 der textl. Festsetzungen
- Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baul. Nutzung und der Sortimentsbereiche
- zu erhaltender Baum
- 2,00 Maßzahl in Meter sowie Festsetzung abweichender Tiefe der Abstandsflächen

**B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- 215/10 Flurnummer, z.B. 215/10
- bestehender Mischwasserkanal, zu verlegen

**C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Der im Planteil mit SO bezeichnete Bereich ist als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
  - 1.2 Im Bereich S1 ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.130 qm zulässig.
  - 1.3 Im Bereich S2 sind dazu ergänzend insgesamt bis zu 378 qm Verkaufsflächen mit folgenden Sortimentsobergrenzen für die Verkaufsflächen (VK) zulässig:
    - Drogerie- und Parfümeriewaren bis zu 200 qm (VK)
    - Baby- und Kinderartikel bis zu 140 qm (VK)
    - Bücher, Zeitungen, Zeitschriften bis zu 50 qm (VK)
    - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren bis zu 70 qm (VK)
    - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf bis zu 50 qm (VK)
    - Tiernahrung bis zu 80 qm (VK)
    - Lebensmittel/ Getränke bis zu 30 qm (VK)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird mit höchstens 2.100 qm festgesetzt.
- 3. Schallschutz**

Ziffer 5 Satz 1 und 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung (Festsetzung von Emissionskontingenten) gilt nicht.
- 4. Stellplätze**

Je 25 qm Verkaufsfläche ist 1 Stellplatz zu errichten.

**D HINWEISE DURCH TEXT**

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nordöstliche Ortskernumfahrung" der Gemeinde Ruppolding in der Fassung der 2. Änderung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die Nutzung von Regenwasser wird empfohlen.

Gefahren durch Wasser

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Immissionsschutz

Die Verträglichkeit des Verbrauchermarktes mit Erweiterung in Bezug auf die angrenzende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224085 / 2 vom 09.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. Die in der Untersuchung unter Punkt 6 genannten Schallschutzmaßnahmen (Auflagen für die Nachtanlieferung und die Schallabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Mischwasserkanal

Der bestehende Mischwasserkanal ist vor der Erweiterung zu verlegen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der ~~Gemeinderat~~ <sup>Bauausschuss</sup> hat in der Sitzung vom 25. Juli 2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13. Dez. 2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. Nov. 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Dez. 2024 bis 16. Jan. 2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15. Nov. 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Dez. 2024 bis 16. Jan. 2025 im Internet veröffentlicht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des ~~Gemeinderats~~ <sup>Bauausschusses</sup> vom 20. Feb. 2025 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20. Feb. 2025 als Satzung beschlossen.  
Ruppolding, den 05. März 2025  
 Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)
5. Ausgefertigt  
Ruppolding, den 05. März 2025  
 Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 14. März 2025 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.  
Ruppolding, den 17. März 2025  
 Justus Pfeifer (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUPPOLDING  
LANDKREIS TRAUNSTEIN



**Bebauungsplan "Nordöstliche Ortskernumfahrung"**

5. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Planfassung f. Bekanntm. 20.02.2025

ZEICHNUNGSMABSTAB: M 1 : 1.000