



Präambel
 Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
 - 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. Zulässig sind ausschließlich Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. Die Verkaufsfläche wird mit insgesamt max. 1.130 m², die Grundfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird mit insgesamt max. 1.750 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl einschl. der Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz BauNVO wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
 - Im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 unzulässig.
- Mass der baulichen Nutzung**
 - Das Mass der baulichen Nutzung ist im Planteil festgesetzt.
 - Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind im Bereich WA die natürliche Geländeoberkante und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Im Bereich SO sind Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe der Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Der Fertigfußboden EG wird auf höchstens 656,20 über NN festgesetzt.
 - Im Sondergebiet ist eine Unterkellerung von Gebäuden unzulässig.
- Gestaltung**
 - Als **Dachform** für die Hauptdächer sind Satteldächer mit einer **Dachneigung** von 22 Grad bis 27 Grad zulässig. Im Bereich SO sind für die Hauptdächer Satteldächer mit einer Dachneigung von 8 Grad bis 12 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
 - Die **Fassaden** müssen in einem einheitlichen Erscheinungsbild gestaltet sein. Grelle und spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
 - Die **Abstandsflächen** der BayBO sind einzuhalten sofern im Planteil durch Eintragung von Maßen keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.
 - Werbeanlagen** an Gebäuden dürfen die höchste tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Fahnenmasten sind bis 8,00 M Höhe zulässig. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Im Sondergebiet sind 2 freistehende Werbeanlagen zulässig.
 - Innerhalb der Sichtdreiecke sind sich behindernde Gegenstände zwischen 0,8 M und 2,8 M über Fahrbahnkante unzulässig. Ausgenommen sind einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,8 M, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.
 - Freilager** sind unzulässig.

- Stellplätze**
 Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist insgesamt je 15 qm Verkaufsfläche 1 Stellplatz innerhalb des Sondergebietes zu errichten. Die **Stellplätze** sind als größere **zusammenhängende Einheiten** anzuordnen und durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 10 Stellplätze ist 1 grosskroniger Laubbau zu pflanzen. Alle **Stellplätze** sind aus **versickerungsfähigen Materialien** herzustellen. Sie werden nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet.
- Immissionsschutz**
 Zulässig sind im Bereich des Sondergebietes Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche des Emissionskontingents tags (06.00 h bis 22.00 h) von **LEK_{tags} = 62dB(A)** und nachts (22.00 h bis 06.00 h) von **LEK_{nachts} = 47dB(A)** nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Maßgeblich für die Bestimmung der resultierenden Immissionskontingente ist die jeweilige Grundstücksfläche des SO abzüglich der festgesetzten Grünflächen. Die Lage und Höhe der Lärmschutzwände ergibt sich aus den Planzeichen. Die Lärmschutzwände sind fahrbahnseitig hochabsorbierend (Gruppe A 3) nach ZTV-Lsw 06 auszubilden.

- Grünordnung**
 - Innerhalb der festgesetzten **privaten Grünflächen** ist die Anlage von **Wegen und Zugängen** zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen ist zulässig.
 - Für alle **Neupflanzungen** werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden **Mindestqualitäten**:
 Grosskronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Kleinkronige Laubbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18
 Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
 Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150
 Folgende Bäume und Sträucher werden für die naturnahen Pflanzungen festgesetzt:
 Grosskronige Laubbäume:
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 Kleinkronige Laubbäume:
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 Sträucher:
 - Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schiele (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
 - Johannisbeere (Ribes alpinum)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Hecht-Rose (Rosa glauca)
 - Bibernel-Rose (Rosa pimpinellifolia)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung **neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher** sind zu **pflügen** und zu **erhalten**. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen.
 - Die **Lärmschutzwand** im Bereich SO zur Zinnkopfstraße ist mit Kletterpflanzen dauerhaft zu **begrünen**.
 - Nadelgehölze** und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.
 - Die **nicht überbauten Grundstücksflächen**, die nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrten, Wege, Parkplätze), sind als **Grünfläche** anzulegen und zu unterhalten.
 - Die Ableitung von **Oberflächenwasser über Sickerschächte** ist **unzulässig**.

- Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
 - Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäss der Begründung für eine 0,0275 ha große Gesamfläche auf dem Grundstück Flurnummern 282 (T) sowie für eine 0,14 ha große Fläche auf den Grundstücken 370(T) und 371 (T), alle Gemarkung Ruhpolding, Gemeinde Ruhpolding Auflagen getroffen. Diese Ausgleichsmassnahmen werden den Grundstücken, auf denen der Eingriff stattfindet zugeordnet. Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmassnahmen erfolgt bis Herbst 2009 und ist entsprechend zu pflügen und dauerhaft zu sichern.
 - Zum Erhalt der Lebensraumfunktion des Feldgehölzes auf Flurnummern 215/10 und 282 sind auf den im Planteil gekennzeichneten Bereichen keine Beleuchtung von Fassaden oder Werbeträgern zulässig. Weiterhin sind im gesamten Änderungsbereich für die Beleuchtung nur UV-freie Leuchtmittel zulässig, für Leuchten sind ausschließlich insektendichte Leuchtgehäuse zulässig, die Verwendung von Kugelleuchten ist unzulässig.
 - Redungsarbeiten** im Bereich des Feldgehölzes auf Flurnummern 215/10 und 282 sind nur von **Anfang September bis Ende Februar**, in Ausnahmefällen bis Mitte März, je nach jahreszeitlichem Verlauf und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein, zulässig.
- Aufschiebende Bedingung**
 Der Betrieb des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet darf erst aufgenommen werden, wenn die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen am Steinbach wirksam sind.

- TEXTLICHE HINWEISE**
- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freilanlagen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Rangelierflächen, deren Oberflächenbefestigung, sowie Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
 - Soweit möglich ist Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.
 - Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
 - Auf das immissionstechnische Gutachten (Lärm, Abgas, Erschütterungen) vom März 1995 sowie September 2008 des Büros Möhler + Partner wird hingewiesen. Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden innerhalb des Änderungsbereiches ist für Aufenthaltsräume die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vom November 1989, nachzuweisen. Die genauen Anforderungen gehen aus o. g. immissionstechnischen Gutachten hervor.
 - Im übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.12.2000.
 - Für die Gebäude auf den Teilflächen 63 und 211/7 besteht Anspruch auf Schallschutzmassnahmenverordnung - 24. BImSchV, Februar 1997.
 - Die **Bepflanzung** der Bäume entlang der Ortskernumfahrung ist so zu gestalten, dass sie im ausgewachsenen Zustand nicht in den lichten Raum der Fahrbahn hineinragt.

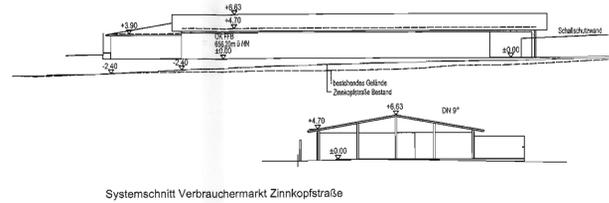
LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- SO** sonstiges Sondergebiet, hier: großflächiger Einzelhandel
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,32** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,32
- 0,64** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. 0,64
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
- o** offene Bauweise
- WH 4,7** seitliche Wandhöhe als Höchstmaß (z. B. 4,7 M)
- M** Masszahl in Meter, z. B. 3,0 M, sowie Festsetzung abweichender Abstandsflächen
- Baugrenze**
- Hauptftrichtung**
- Straßenverkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie**
- private Verkehrsfläche**
- private Verkehrsfläche, Stellplätze**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fuss- und Radweg**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün**
- Private Grünfläche**
- Private Grünfläche, Pflanzung naturnaher Gehölzstrukturen**
- Private Grünfläche, Pflanzung von Blütensträuern**
- Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feldgehölz zu erhalten**

- F** Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Feldgehölz zu entwickeln
- LSW 2,5** hochabsorbierende Lärmschutzwand Höhe z. B. 2,50 M über Fahrbahnoberkante
- FOK** Fassaden, an denen keine Beleuchtung von Fassadenteilen oder Werbeträgern zulässig ist
- Gebäude mit Anspruch auf passive Schallschutzmassnahmen für schutzbedürftige Räume gem. Verkehrswege-Schallschutzmassnahmenverordnung - 24. BImSchV, Februar 1997
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

- B. Für die Hinweise
- 215/10** Flurstücksnummer, z. B. 215/10
 - bestehende Flurgrenze
 - bestehendes Gebäude
 - o** Baumpflanzung, Standort vorgeschlagen
 - geplante Aufteilung Strassenraum
 - geplante Stellplatzanordnung



zugeordnete Ausgleichsmassnahme

Verfahrensvermerk
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.08.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.08.2008 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 28.08.2008 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2008 bis 28.08.2008 öffentlich ausgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.08.2008 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.08.2008 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 28.08.2008
 Pichler, 1. Bürgermeister

Ruhpolding, den 28.08.2008
 Pichler, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"NORDÖSTLICHE
ORTSKERNUMFAHRUNG"

GEMEINDE RHPOLDING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

2. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans
 Plan der Planversammlung des
 Landratsamtes Traunstein SG 40/08

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE
 STRASSER + PARTNER
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE