



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET "NORDÖSTLICHE ORTSKERNUMFAHRUNG"

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0.3** Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.3)
- 0.6** Geschosflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.6)
- WH:6.40** Wandhöhe (z. B. 6.40 m)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II Vollgeschosse)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung, zwingend
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäuden
- Ga** Garage
- Straßenbegleitgrün
- Bäume und Baumgruppen zu erhalten
- 3.75** Maße in Metern (z.B. 3,75 m)
- Schallschutzwand mit Höhenangaben in Metern

B. Für die Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 319/6** Flurstücksnummer (z.B. Fl. Nr. 296/31)
- bestehende Gebäude
- passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden nach 24.BImSchV
- Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise beseitigt werden müssen
- Private Grünflächen
- Ein-/Ausfahrt

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Zuordnung der Nutzungsart zu den Baugrundstücken ergibt sich durch die Nutzungsschablonen im Planteil.
- Im Mischgebiet ist in den Gebäuden Nr. 1 und 2 eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke wird durch Planzeichen festgesetzt.

Die seitliche Wandhöhe ist entsprechend der Plandarstellung festgesetzt. Als Bezugspunkte werden die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe festgesetzt.

§ 3 Immissionsschutz

Die Lage und Höhe der Schallschutzwand ergibt sich aus den Planzeichen. Auf das immissionstechnische Gutachten (Lärm, Abgas, Erschütterungen) des Büros Möhler + Partner vom Mai 2011 wird hingewiesen. Bei Neu- oder Umbauten von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes ist für Aufenthaltsräume mit dem Bauantrag die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, nachzuweisen; dies gilt insbesondere für die noch unbebauten Teilflächen Fl.-Nr. 296/31 und Fl.-Nr. 296/17 sowie für die beiden geplanten Wohnhäuser auf Fl.-Nr. 319/7. Die genauen Anforderungen gehen aus den o.g. immissionstechnischen Gutachten hervor.

§ 4 Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig auf den Grünflächen zu versickern. Parkflächen sind durchlässig zu gestalten.

§ 5 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen

Die Dachneigung muß 22 Grad - 27 Grad betragen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Gemeinde besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit naturfarbenen senkrecht stehenden Holzlatten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen maximal 10 cm über das anschließende Straßenniveau reichen. Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1.10 m betragen.

2. HINWEISE

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.

Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 21.12.2000.

3. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.06.2007 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 08.03.2011 wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2011 bis 03.11.2011 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 08.11.2011 die Bebauungsplanänderung in der in der Fassung vom 08.11.2011 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, 06.02.2012

Claus Pichler
1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 10.02.2012 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, 13.02.2012

Claus Pichler
1. Bürgermeister

GEMEINDE RHPOLDING

2. Änderung des Bebauungsplanes "Nordöstliche Ortskernumfahrung im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)."

