



Präambel

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) und soweit festgesetzt auch der Fertigfußboden Obergeschoss (FFB OG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Die seitliche Wandhöhe (WH) und die unteren Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe in Meter über Normalnull werden wie folgt jeweils als Obergrenze festgesetzt:

- Bauraum 1: WH max. talseitig 6,40 m bezogen auf FFB EG max. 655,45 m üNN, WH max. bergseitig bezogen auf FFB OG max. 658,30 m üNN
- Bauraum 2: WH max. 7,60 m, FFB EG max. 652,50 m üNN
- Bauraum 3: WH max. talseitig 6,40 m bezogen auf FFB EG max. 655,45 m üNN, WH max. bergseitig bezogen auf FFB OG max. 658,30 m üNN
- Bauraum 4: WH max. 7,60 m, FFB EG max. 653,00 m üNN
- Bauraum 5.1: WH max. 7,00 m, FFB EG max. 659,25 m üNN
- Bauraum 5.2: WH max. 7,00 m, FFB EG max. 656,40 m üNN
- Ga1: WH max. 3,0 m, FFB EG 654,50 m üNN, Grundfläche Garage max. 60 qm
- Ga2 und CP1: WH max. 5,50 m, FFB EG max 657,50 m üNN, hier gilt als EG das unterste Geschoss.
- CP2: WH max. 3,0 m, FFB EG max 655,45 m üNN

Die zulässige Grundfläche für die Bereiche Ga2 und CP1 wird mit höchstens insgesamt 140 qm festgesetzt, die Grundfläche darf hier einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Flächen 310 qm nicht überschreiten.
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

3. Baugestaltung

3.1 Dächer:
Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen ist ein *symmetrisch* geneigtes Satteldach mit mittigem First zu verwenden. In den Bauräumen 5.1 und 5.2 ist auch ein Krüppelwalmdach zulässig. Im Bereich Ga1 und CP1 ist für einen angebauten 1-geschossigen Gebäudeteil auch ein Pultdach zulässig.
Dachneigung: Hauptgebäude Satteldächer: 21-27 Grad, Krüppelwalmdach 30 -36 Grad. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie Gebäudeanbauten (z. B. Wintergärten) sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Dachdeckung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern: kleinformatige Materialien in Rot- oder Rotbrauntönen.
Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachüberstände:
Hauptgebäude: min. 0,8 m.
Vordächer, Garagen und Nebengebäude: min. 0,60 m.
Balkone dürfen in den Bereichen 5.1 und 5.2 die Dachüberstände überragen.

3.2 Gebäude sind als Baukörper mit deutlicher Längsentwicklung zu errichten. Die Traufseite muss dabei min. 20% länger sein als die Giebelseite jeweils ohne Berücksichtigung der Dachüberstände.
3.3 Quergiebel und Dachaufaltungen: in den Bauräumen 1 und 3 ist je Gebäude 1 Quergiebel oder 1 Dachaufaltung zulässig, in den Bauräumen 2 und 4 sind je Gebäude bis zu 2 Quergiebel gemeinsam auf 1 Gebäudeseite zulässig.
Der First der Quergiebel bzw. der Dachaufaltung muss min. 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. der Dachaufaltung darf bis zu 5° größer sein als die des Hauptdaches.
Breite der Quergiebel bzw. der Dachaufaltungen an der Traufe gemessen: in den Bauräumen 1 und 3 max. 33% und in den Bauräumen 2 und 4 insgesamt max. 45% der Gebäudelänge ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes. Die Tiefe der Quergiebel darf 2,0 m nicht überschreiten. Quergiebel und Dachaufaltungen sind aus der Traufe zu entwickeln.

3.4 In den Bauräumen 5.1 und 5.2 sind Dachgauben zulässig, soweit sie den Vorgaben der "Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung der Gemeinde Ruhpolding" entsprechen.
3.4 In den Bauräumen 5.1 und 5.2 ist die Errichtung eines Querbaus auf beiden Gebäudeseiten zulässig. Der Querbau darf nicht breiter sein als der Hauptbaukörper. Die Dächer müssen mit gleicher Traufhöhe und Firsthöhe ausgebildet werden.
3.5 Fassadenverkleidung: Holz, Putz.
3.6 Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Dies gilt nicht für den im Planteil festgesetzten Bereich Ga2.

3.7 max. Höhe aller Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen: 1,0 m ab OK öffentlicher Verkehrsfläche. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.

4. Garagen/ Carports/ Stellplätze/ Tiefgaragen/ Nebengebäude
4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
4.2 Je Wohneinheit sind min. 1,5 Stellplätze zu errichten. Für Gebäude in den Bauräumen 1 und 3 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.

4.3 Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,75 zulässig. Zu den Gebäuden in den Bauräumen 2, 4 ist jeweils 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 22 qm zulässig. Für die Bauräume 5.1 und 5.2 ist insgesamt 1 solches Nebengebäude zulässig.
4.4 Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Carports in den im Planteil festgesetzten Bereichen CP1 und CP2 sind in Holzkonstruktion und ohne Bodenplatte zu errichten. Sofern der Carport im Bereich CP2 teilweise überdeckt ausgeführt wird, ist auch ein Flachdach zulässig. Sofern dieses Flachdach nicht als Terrasse genutzt wird, ist es zu begrünen. Der Rand des Flachdaches ist als Dachansatz auszubilden. Absturzsicherungen bzw. Geländer müssen von den Stützen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

4.5 Stellplätze sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4.6 Tiefgaragen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Eine Zufahrt zur Tiefgarage ist im Bereich Ga2 zulässig.

5. Grünordnung
5.1 Je Baugrundstück ist pro 300 qm Grundstücksfläche min. 1 heimischer Obst- bzw. Laubbaume zu pflanzen.
5.2 Gehölzarten: Für alle Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig, Nadelgehölze (z.B. Thuja, Fichten und Tannen) und Sorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen sind nicht zulässig.

5.3 Bei Obstbäumen sind regionaltypische standortgerechte Sorten zu verwenden.
5.4 Die 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.

5.5 Die gärtnerische Gesamtgestaltung einschließlich Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugserfolg der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6. Geländeänderungen sind zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angelegten werden. Bei Hanggebäuden gilt das jeweils sowohl für das Obergeschoss als auch für das Erdgeschoss. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhensprünge innerhalb des Geltungsbereiches sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren. Stützmauern im Gelände, die nicht gleichzeitig Außenwände des Gebäudes sind, sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Wenn mehrere solche Stützmauern kombiniert werden ist zwischen jeder Stützmauer ein horizontaler Versatz von min. 0,5 m erforderlich. Sie sind dauerhaft begrünt auszuführen. Bei der Zufahrt zur Garage im festgesetzten Bereich Ga1 ist eine Stützmauer unzulässig.

HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. 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 schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖGW) sind einzuhalten.
3. 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.
4. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
5. Sofern die im Planteil eingetragene Kanaltrasse bzw. Wasserleitung durch Garagen oder Verkehrsflächen überbaut wird, sind in Absprache mit der Gemeinde geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
6. Vor wild abfließendem Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen zu treffen.
7. Der Abfluss des Oberflächenwassers darf nicht zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern verändert werden.
8. Eine statische Beeinträchtigung des Tunnelbauwerkes durch Keller bzw. Tiefgaragen etc. muss ausgeschlossen werden. Die Unbedenklichkeit der geplanten Bebauung ist durch einen statischen Nachweis zu erbringen.
9. Der im südlichen Bereich des Flurstückes 294 liegende Grundwasserdecker unter dem Tunnelbauwerk darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist durch eine gütliche Stellungnahme nachzuweisen. Die Grundwassermessstellen im Flurstück 291 und 294 müssen weiterhin zugänglich und messbar bleiben.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2020 förmlich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.5.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.2020 bis 01.07.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanteilwurf in der Fassung vom 17.05.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2020 bis 01.07.2020 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04.06.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2019 als Satzung beschlossen.
Ruhpolding, den 06.06.2019
Claus Pichler, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
Ruhpolding, den 06.06.2019
Claus Pichler, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. 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 06.06.2019
Claus Pichler, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"NORDÖSTLICHE ORTSKERNUMFAHRUNG"

GEMEINDE RUHPOLDING LANDKREIS TRAUNSTEIN

3. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER **PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH**
plg | Planungsgruppe Strasser
 AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
 83278 TRAUNSTEIN
 TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
 E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

16201 H:\Projekte Stadtca\Änderung OKU Ruhpolding\Planung\BP 3 OKU.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) P. Ruback, Landschaftsarchitekt