



Präambel
 Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (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
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
 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,4 festgesetzt.
 2.2 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. 6,40 m, FFB EG max. 655,45 m üNN
 Bauraum 2: WH max. 6,80 m, FFB EG max. 652,50 m üNN
 Bauraum 3: WH max. 6,40 m, FFB EG max. 655,45 m üNN
 Bauraum 4: WH max. 6,80 m, FFB EG max. 653,00 m üNN

Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden Erdgeschoss (FFB EG) und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 2.3 Terrassen mit einer Grundfläche von bis zu 25 qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Balkone dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten.

2.4 Für Wohngebäude sind in den Bauräumen 1 und 3 jeweils höchstens 2 Wohneinheiten und in den Bauräumen 2 und 4 jeweils bis zu 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Baugestaltung, Abstandsflächen
 3.1 Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen ist ein symmetrisches Satteldach mit mittigem First zu verwenden. Die Dachneigung wird für Hauptgebäude mit 21-27 Grad festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Als Dachdeckung sind kleinformatige Materialien in Rot- oder Rotbrauntönen zulässig.
 Die Dachüberstände werden für Hauptgebäude mit min. 0,8 m sowie für Vordächer, Garagen und Nebengebäude mit min. 0,60 m festgesetzt.

3.2 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten.

4. Garagen/ Carports/ Stellplätze/ 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.

4.3 Je Grundstück ist 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm und einer seitlichen Wandhöhe von 2,75 zulässig.

4.4 Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig. Sofern Garagen 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 Die seitliche Wandhöhe für Garagen wird mit höchstens 3,0 m festgesetzt. Bezugspunkte sind die Oberkante Garagenboden an der Schnittstelle der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Dies gilt sinngemäß auch beim Dachansatz gem. Ziffer 4.4. Die Oberkante Garagenboden wird bei den Garagen 2 und 4 auf die in Ziffer 2.2 festgesetzte Höhe des FFB EG für die Bauräume 2 und 4 festgesetzt, bei den Garagen 1 und 3 darf die Oberkante Fußboden Garage um bis zu 2,75 m tiefer liegen als die in Ziffer 2.2 festgesetzte Höhe des FFB EG für die Bauräume 1 und 3.

4.6 Stellplätze sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen zulässig.

4.7 Aussentreppen bei den Gebäuden in den Bauräumen 1 und 3 sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Je Baugrundstück ist pro 300 qm Grundstücksfläche min. 1 heimischer Obst- bzw. Laubbäume 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 Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude herzustellen.

6. Gelände

Geländeänderungen sind zulässig. Das künftige Gelände muss am Gebäude auf min. 0,3 m unter Oberkante Fertigfußboden EG angegliedert werden. Bei den Bauräumen 1 und 3 gilt das im gekennzeichneten Bereich. An den Grundstücksgrenzen zu Baugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches ist an das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze anzugleichen. Höhengsprünge 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. Stützmauern bei Terrassen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Stützmauern sind min. 3,0 m von den Grundstücksgrenzen entfernt zu errichten.

HINWEISE

1. Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ruhpolding ist einzuhalten soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft.

2. 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.

3. 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 oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

4. 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.

5. Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

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 Schlosstunnel und der Kontrollschacht für den Grundwasserläufer im Vorgarten der Parzelle Nr. 4 dürfen nicht überbaut werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.5.21 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.5.21 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.4.21 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.5.21 bis 17.7.21 öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.4.21 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.5.21 bis 17.7.21 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5.8.21 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 5.8.21 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 11.8.2021
 Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
 Ruhpolding, den 11.8.2021
 Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 23.8.2021 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.

Ruhpolding, den 23.8.2021
 Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
"NORDÖSTLICHE ORTSKERNUMFAHRUNG"
GEMEINDE RUHPOLDING
LANDKREIS TRAUNSTEIN

4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN 1:1000

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

21044 H:\Projekte StadtCad\Änderung OKU Ruhpolding\Planung\BP 4 OKU.DWG
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner

TRAUNSTEIN, DEN 05.08.2021

GEMEINDEVERWALTUNG RUHPOLDING
 Eng. 11. Aug. 2021

NORD