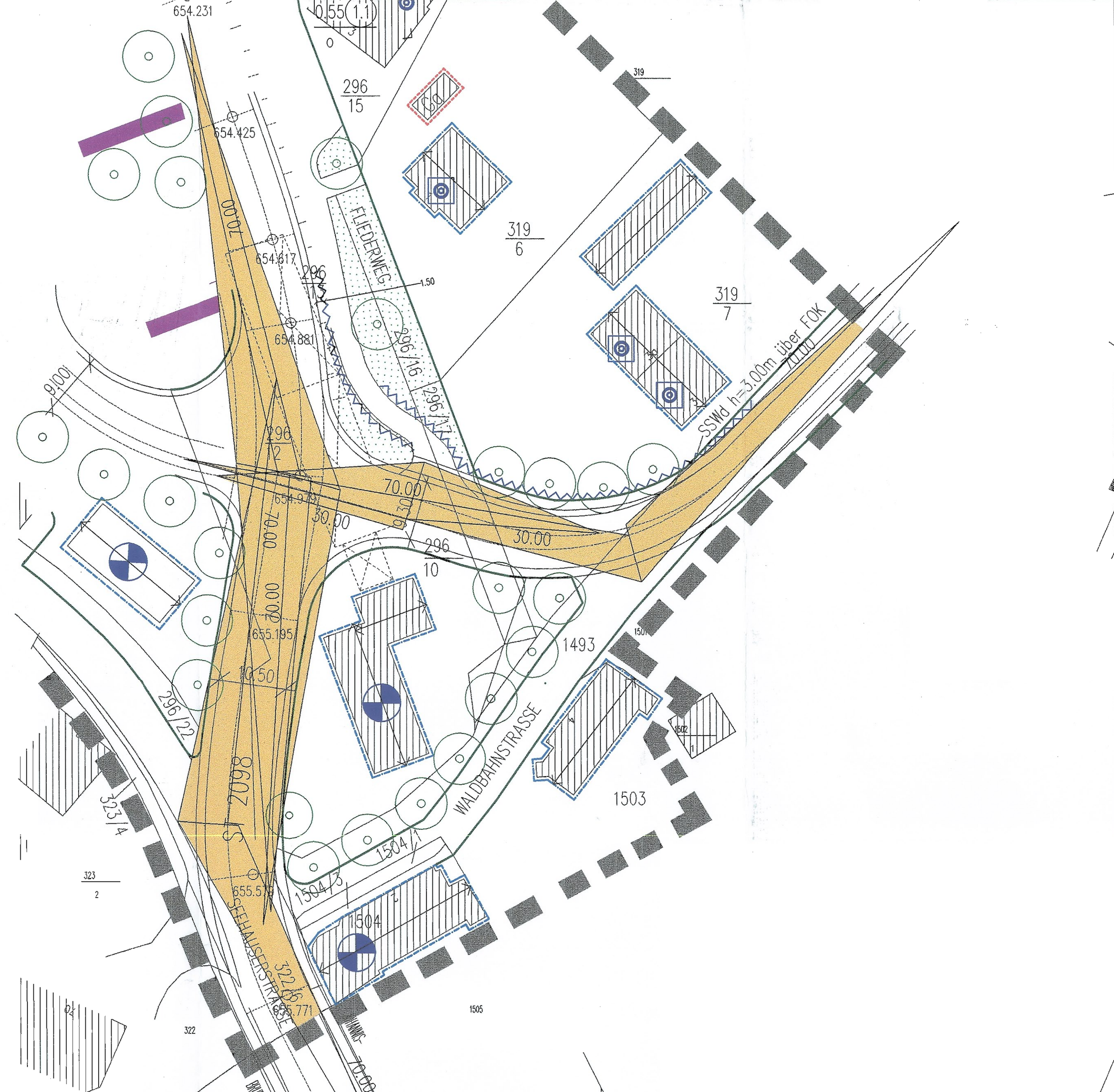
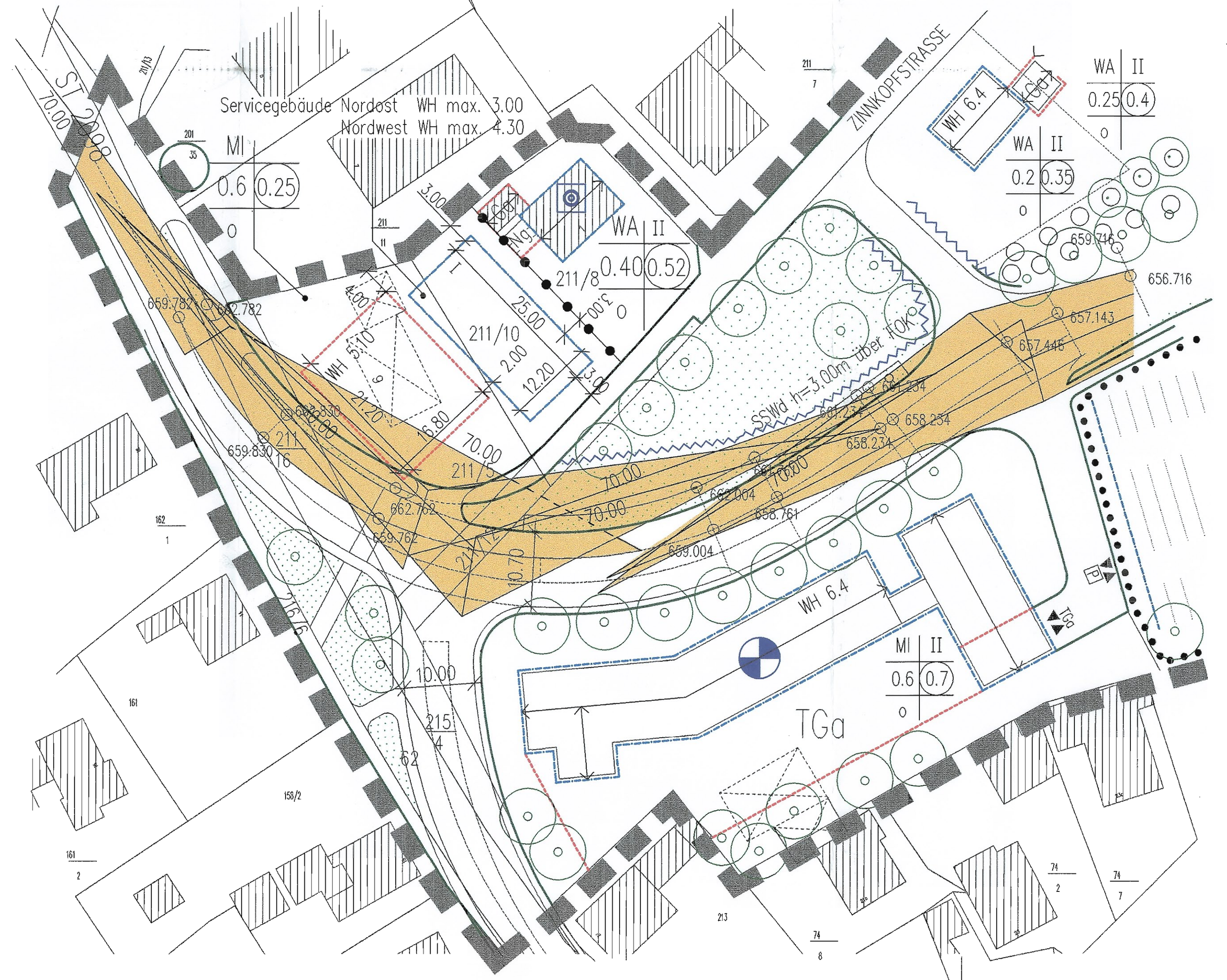
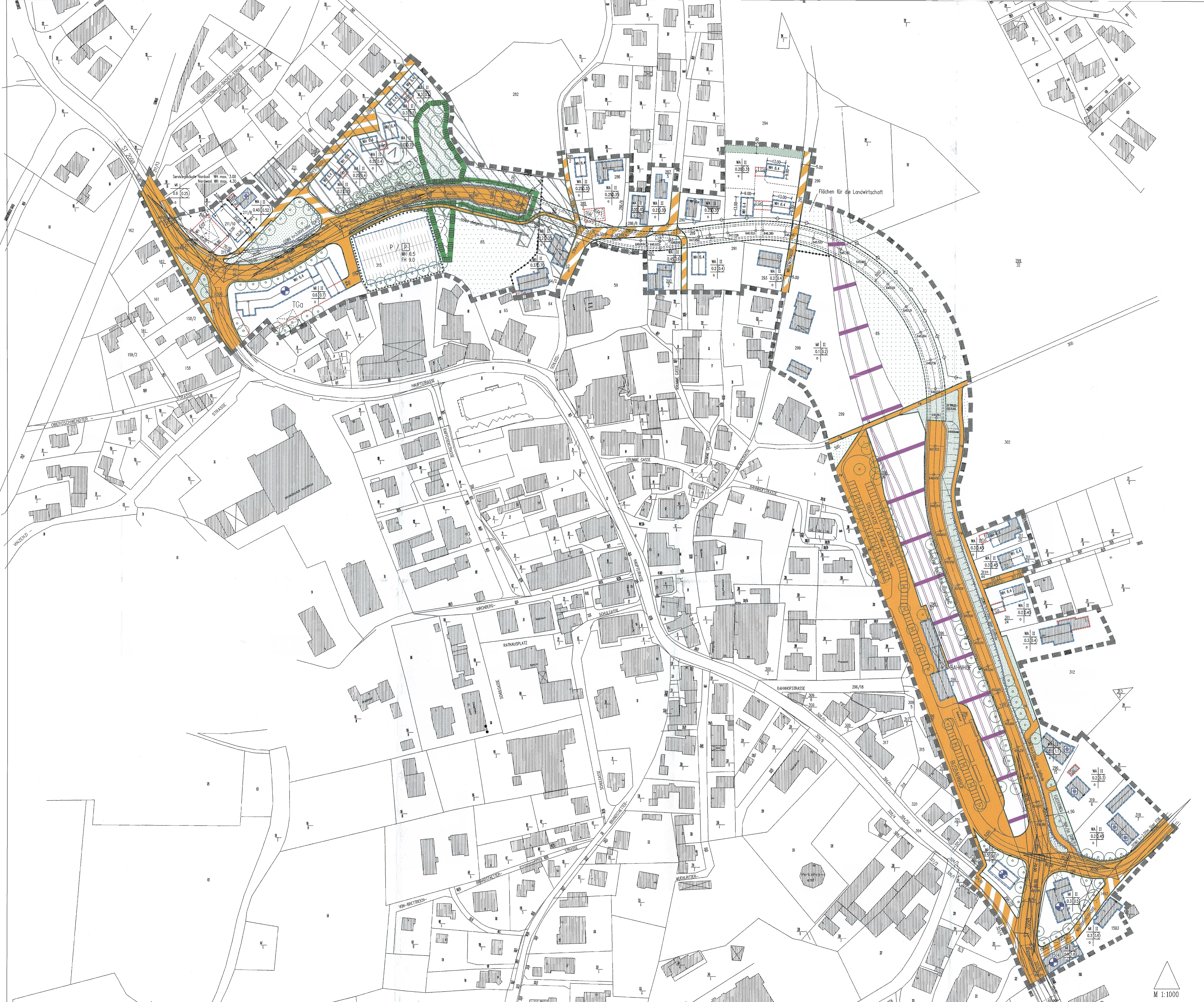


AUSSCHNITT WALDBAHNSTRASSE
M: 1/500 (SICHTDREIECKE)



AUSSCHNITT ZINNKOPFSTRASSE
M: 1/500 (SICHTDREIECKE)



M 1:1000

AUFSTELLUNG EINES 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. 98 Abs. 3 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 des Bebauungsplans
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
0.4	Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.4)
(0.6)	Geschoßflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.6)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II Vollgeschosse)
WH 6.50	Wandhöhe (z. B. 6.50 m)
FH 9.00	Firsthöhe (z. B. 9.00 m)
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Firstrichtung, zwingend
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie, oberirdisch
	Straßenbegrenzungslinie, unterirdisch
	Straßenverkehrsflächen
	unterirdisch geführte Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauBG) hier: Verkehrsberuhigter Bereich
FW	Fußweg
FR	Fuß- /Radweg
	Umgrenzung von Flächen für Tankstellenüberdachung, Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäuden
TGa	Tiefgarage
Ga	Garage
Ng	Nebengebäude
P / [P]	Parkplatz/Parkhaus
TGa/[P]	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage/ Parkbau
	Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
	Flächen für die Landwirtschaft
	öffentliche Grünflächen
	Straßenbegleitgrün
	Bäume und Baumgruppen zu erhalten
	Bäume und Baumgruppen zu pflanzen
	Bäume und Baumgruppen zu entfernen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Umgrenzung von Flächen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäume und Baumgruppen
FOK	Fahrbahnoberkante
GOF	Geländeoberfläche
SSWd	Schallschutzwand
	Schallschutzwand mit Höhenangaben in Metern
	Abgrabung
	Stützmauer
20.77	Maße in Metern (z.B. 20.77 m)
70.00	Sichtdreieck
	Gebäude oder sonstige Bauliche Anlagen, die ganz oder teilweise beseitigt werden müssen
	Bahnanlagen
	Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
	zu beseitigende Gleisanlage der Deutschen Bahn AG

B. Für die Hinweise

	vorhandene Grundstücksgrenze
38	Flurstücksnummer (z.B. Fl. Nr. 38)
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Baukörper
	passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden
	Gebäude mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber den Mindestanforderungen der DIN 4109
	Wasserleitung
658.761	Höhenangaben der Fahrbahnoberkante in Metern über NN

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:
- reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Für das auf Fl. Nr. 296/10 festgesetzte Mischgebiet gilt: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäude, mit Ausnahme der Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sind unzulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke wurde in der Planzeichnung 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 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden.

Auf der Teilfläche Fl.Nr. 65, südlich der geplanten Ortskernumfahrung, darf ein Parkplatz oder ein Parkbau mit mehreren Ebenen errichtet werden. Die Wand- und Firsthöhen wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 4 Bebauung von Grundstücken über der Tunnelstrecke

Soweit in der Planzeichnung festgesetzt, darf die Tunnelstrecke der Ortskernumfahrung nach der Fertigstellung überbaut werden.

§ 5 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind unter privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit ausreichendem, mindestens jedoch 50 cm starkem Erdreich zu versehen.

§ 6 Wasserwirtschaft

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

§ 7 Grünordnung

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und sträucher verwendet werden. Bei den als Ortsrandeingrünung festgesetzten Flächen ist je 30 m2 Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

§ 8 Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen

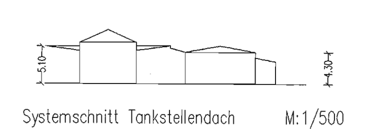
Die Dachneigung muß 22 Grad – 27 Grad betragen.

Für die Tankstelle auf den Grundstücken Flur-Nr. 211/10 und 211/5 werden folgende abweichende Dachformen festgesetzt:

Die Dachneigung beim Servicegebäude beträgt 10 Grad.

Geneigtes Dach über dem 1-geschossigen Tankstellengebäude und teilweise verglaste Tankstellenüberdachung.

Die Tankstellenüberdachung darf nicht mit einem Leuchtband an den Trauf- und Giebelseiten versehen werden.



Systemschnitt Tankstellendach M:1/500

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder an den dafür von der Gemeinde besonders bestimmten oder zugelassenen Standorten zulässig.

§ 9 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.

§ 10 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0.80 m und 2.50 m unzulässig.
Es dürfen nur hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden.
Diese sind bis zu einer Höhe von 2,50 m aufzuasten.

§ 11 Lärmschutz

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmschutzwände mit einer Höhe bis zu 3.00 m über Fahrbahnoberkante bzw. Gelände festgesetzt.
Die Höhe der Fahrbahnoberfläche und der Lärmschutzwände wurde in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die auf dem Grundstücken Fl.Nr. 215 und 65 vorgesehene Kfz-Parkanlage ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Mai 1987, unter Berücksichtigung der Schallimmissionen des fließenden Kfz-Verkehrs nachzuweisen.

In dem Neubau auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 215, im Mischgebiet, südlich der St 2098 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu beachten und eine südliche Ausrichtung der Räume anzustreben (Anordnung der Treppenhäuser und Gänge auf der zur St 2098 straßenzugewandten Seite).

§ 12 Gestaltung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen

Für die Böschungen, die zum aktiven Lärmschutz herangezogen werden, wird im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für die Ortskernumfahrungsstraße ein gärtnerisches Gestaltungskonzept erarbeitet.

Die Stützwände im Bereich der Tunnelportale werden hochabsorbierend entsprechend ZTV-Lsw 88 ausgebildet.

Sämtliche Lärmschutzwände sind fahrbahnseitig hochabsorbierend entsprechend ZTV-Lsw 88 auszubilden. Anwohnerseitig ist eine Holzoberfläche vorzusehen, die naturfarben, nicht dunkel, imprägniert sein darf.

2. HINWEISE

§ 13 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

§ 14 Immissionen

Auf das Immissionstechnische Gutachten (Lärm, Abgas, Erschütterungen) vom März 1995 des Büros Möhler + Partner wird hingewiesen.

Bei den bestehenden Wohngebäuden auf den Grundstücken Flurnummer 211/8, 319/6 und 319/7 sind auf Antrag der Eigentümer passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem o.g. Immissionstechnischen Gutachten durchzuführen.

Bei Neu- oder Umbauten auf den nachfolgenden aufgeführten Grundstücken ist für Aufenthaltsräume an straßenzugewandten Hausseiten mit dem Bauantrag die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, nachzuweisen:
- Teilflächen von Fl.Nr.65 im Mischgebiet
- Fl.Nr. 296/15
- Fl.Nr. 296/10
- Fl.Nr. 1504

Die genauen Anforderungen gehen aus dem o.g. Immissionstechnischen Gutachten hervor.

§ 15 Umleitungsstrecke

Die südliche Anbindung der Hauptstraße (best. St 2098) darf nur so umgebaut werden, daß die Hauptstraße als Umleitungsstrecke erhalten bleibt.
Die Einmundung ist jedoch so zu gestalten, daß sie nicht als direkte Anbindung wirkt, wenn sie nicht als Umleitungsstrecke genutzt wird. Wenn der Tunnel (neue St 2098) unter Verkehr ist, darf in die Hauptstraße sowie in die vekehrsberuhigte Waldbrandstraße weder eingefahren, noch aus dieser in die St 2098 (Hauptstraße) eingebogen werden.

3. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.06.1997 mit Begründung in der Zeit vom 29.09.1997 bis 29.10.1997 (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegt. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 06.09.2000 wurde mit Begründung in der Zeit vom 04.12.2000 bis 18.12.2000 öffentlich ausgelegt.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.09.1997 bis 29.10.1997 sowie mit dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.09.2000 in der Zeit vom 29.11.2000 bis 18.12.2000 beteiligt.

d) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 21.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2000 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, 12.01.2001

Hallweger
1. Bürgermeister

(Siegel: Bayern – Gemeinde Ruhpolding)

e) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 27.04.2001 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, 27.04.2001

Hallweger
1. Bürgermeister

(Siegel: Bayern – Gemeinde Ruhpolding)

GEMEINDE RUHPOLDING

AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANS FÜR DAS GEBIET "NORDÖSTLICHE ORTSKERNUMFAHRUNG"

~~Änderung des Bebauungsplanes~~
Plan der Plansammlung des
Landratsamtes Traunstein SG 40/~~50~~

M 1:1000

0 10 20 30 40 50 100

KLAUS IMMICH
DIPL.ING.ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
KIRCHENSTRASSE 68
81675 MÜNCHEN
21.12.2000/Ba

Immich

SG 40