

BEBAUUNGSPLAN SIEDLUNG SCHWAIG-SÜD GEMEINDE RHPOLDING



SATZUNGSTEXT

C) TEXTLICHE FESETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grund-/Geschoßflächen:

	Grundfläche	Geschoßfläche
Einzelhäuser Parz.Nrn. 4, 5	max. 175 m ²	max. 350 m ²
Einzelhäuser Parz.Nrn. 3, 6, 7, 10	max. 125 m ²	max. 250 m ²
Einzelhaus Parz.Nr. 8	max. 115 m ²	max. 230 m ²
Doppelhaushälften Parz.Nrn. 1, 2, 11, 12	max. 90 m ²	max. 180 m ²
Garagen-/Nebengebäude für Einzelhäuser	max. 45 m ²	
Garagen-/Nebengebäude für Doppelhaushälften	max. 35 m ²	
Reihengaragen Parz.Nr. 9	max. 180 m ²	

Für den übrigen bestehenden Siedlungsbereich gemäß den ausgewiesenen Baugrenzen. Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen brauchen der anrechenbaren Geschoßfläche nicht zugerechnet werden.

2.2 Baugrenzenüberschreitung: Für Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Balkone, Außentrepfen, etc., ist eine Überschreitung der planlich festgesetzten Baugrenzen um max. 1,25 m in der Tiefe zulässig, auch wenn diese Anlagen keine untergeordneten Bauteile im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind.

2.3 Seitliche Wandhöhe: Einzelhäuser Parz.Nrn. 4 + 5 max. 6,50 m, im übrigen Einzelhäuser max. 6,25 m, Doppelhäuser max. 6,50 m, Garagen-/ Nebengebäude max. 3,00 m von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite, wobei OK EG.-Fußboden max. 0,30 m über Oberkante der öffentlichen Straße bzw. dem jeweiligen Eigentümerweg, gemessen in der Mitte der jeweils straßenzugewandten Fassade, liegen darf. Kniestockhöhe max. 0,80 m von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Außenkante Umfassungswand. Doppelhaushälften sind im Erdgeschoss- und Dachniveau aneinander anzugleichen.

3. Dachgestaltung:

3.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung: Symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 20°-28° mit kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe.

3.2 Quergiebel, Dachaufaltungen, Dachaufbauten: Je Einzelhaus ist wahlweise in einer Gebäudelängsseite ein fassadenauskragender Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Fassadenlänge oder eine fassadenfluchtgleiche Dachaufaltung mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge, mit einer Neigung von je max. 5° steiler der Hauptdachneigung, zulässig, welche aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihrer Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen sind.

Solaranlagen (Sonnenkollektor-/Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Sonstige Dachaufbauten (Dachgauben etc.) oder Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich für alle Gebäudetypen unzulässig.

4. Garagen: Auf den Parz.-Nrn. 1-12 darf je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. ein Garagen-/Nebengebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Auf den Parzellen Nrn. 4+5 sind je max. zwei Garagen-/Nebengebäude/Carports zulässig, zusätzlich ist ein Garagenstellplatz im jeweiligen Hauptgebäude zu integrieren.

Für den übrigen bestehenden Siedlungsbereich gemäß den ausgewiesenen Baugrenzen. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude zu errichten, Grabendachsituationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig; alternativ ist bei Einzelhäusern eine neigungsgleiche, stufenlose Abschleppung des Hauptdaches über das Garagen-/Nebengebäude, bei Einhaltung der max. zulässigen seitlichen Wandhöhe des Garagen-/Nebengebäudes, zulässig.

Auf Parz.Nr. 9 ist die Errichtung von Reihengaragen gemäß den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zulässige Grundfläche siehe Ziff. 2.1, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 2.3.

Satteldächer mit Neigungen von 20°-28°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäudedach angepaßt.

Zusammengebaute Garagen sind im Erdgeschoß- und Dachniveau aneinander anzupassen. Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Garagentore sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5. **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen, sind auf den einzelnen Grundstücken auch außerhalb der planlich festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 nicht überschritten wird.

6. **Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsüblichen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind weiße oder leichte, helle Pastelltöne zulässig. Für die Obergeschosse sind Holzverschalungen oder Holzbauweise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Doppelhaushälften sind in ihrer Grundrißanordnung und Höhenentwicklung (ohne Versatz durchlaufende Längsfassaden und Dachoberflächen) sowie Fassadengestaltung und Farbgebung aneinander anzupassen.

Alternativ sind für Niedrigenergiehäuser abweichende Fassadengestaltungen zulässig.

7. **Einfriedungen:** Zulässig sind nur Holzzäune als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeoberkante. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtsbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedungen im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
8. **Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind für alle Pflanzungen nur heimische, standortheimische Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig, exotische und blaunadelige Gehölze (z.B. Thuja etc.) sind generell unzulässig.

Auf den Privatgrundstücken Parz.Nrn. 1-12 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum wahlweise aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen; bereits planlich festgesetzte Baumerhaltungs- bzw. Baumpflanzgebote können hierbei eingerechnet werden. Planlich festgesetzte Baumpflanzgebote können in ihrer Lage um max. 5,0 m im Radius verändert werden. Die gebotenen Baumpflanzungen stellen die Mindestanforderung dar und können in ihrer Anzahl individuell erweitert werden.

Artenliste: (Mindestpflanzgrößen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)

Acer campestre/Feldahorn

Acer pseudoplatanus/Bergahorn

Acer platanoides/Spitzahorn

Sorbus aucuparia/Eberesche

Tilia cordata i.S./Winterlinde

Tilia platyphyllos/Sommerlinde

Quercus robur/Stieleiche

Prunus avium/Kirsche

Prunus padus/Traubenkirsche

Prunus avium/Vogelkirsche

oder robuste Obstbaumsorten aller heimischen, standortgerechten Arten

Die Baumplantagen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Öffentliche Verkehrsgrünflächen sind als Rasen-/Wiesenflächen zu gestalten, alternativ ist eine sickerwasserfähige Befestigung (Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.) als Fahrzeug-Abstellfläche zulässig. Baumpflanzungen gemäß obiger Artenliste.

Auf den Privatgrundstücken der Parz.Nrn. 1-12 sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

- 9. Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. Abweichend hiervon sind für die Einzelhäuser auf Parz.Nr. 4 + 5 je max. 4 Wohneinheiten zulässig.
- 10. Kfz.-Stellplätze:** Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 (für Parz.Nr. 4 + 5 mind. 1,5) Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.
- 11. Baulicher Schallschutz:** Im Planungsgebiet sind an allen Westfassaden und nach Westen orientierten Dachflächen der ersten Baureihe entlang der ST 2098 (Parz.Nrn. 1, 6, 8, 10 sowie Fl.Nr. 608), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist dabei Lärmpegelbereich III gemäß Tab.8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer hinter mit entsprechendem Planzeichen versehenen Fassaden und Dachflächen, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 12. Sichtflächen:** Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten (z.B. Lärmschutzwände) nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **Strom- und Kabelverteilerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Einfriedungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
2. **Regenwasserbehandlung:** Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der *Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)* und der *Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)* sind einzuhalten. 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.

Ruhpolding, den 20.12.2010
geändert: 20.06.2011/06.10.2011



.....
(C.Pichler, 1.Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H.Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein



Tel.:0861/12348-Fax:13123
Traunstein, den 20.12.2010

geändert: 20.06.2011/06.10.2011