



ZEICHENERKLÄRUNG

A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GE** Gewerbegebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
- 0,4** Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.4)
- 0,36** Geschosflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0.36)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II Vollgeschosse)
- Nur Einzelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise
- Baugrenze
- Firstrichtung, zwingend
- Umgrenzung von Flächen für: Ga = Garagen, CP = Carport, St = Stellplätze, N = Nebengebäude
- Grundstückszufahrt
- private Grünfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Maße in Metern (z.B. 11,00 m)
- Max. Oberkante Rohfußböden im Erdgeschoss über NN (z.B. max. 657,50m ü. NN)

B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 296/31)
- Höhenschichtlinie (z.B. 658,00m ü.NN.)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
 - 1.1 Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen als Gewerbegebiet, als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. §§ 8, 9 und 4 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 700 m² nicht zulässig.
 - 1.3 Im Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
 - 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 2 bis 5 BauNVO nicht zugelassen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugrundstücke wird durch Planzeichen festgesetzt.
 - 2.2 Die talseitige Wandhöhe wird auf 6,60 m festgesetzt. Als Bezugspunkte werden die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe festgesetzt.
- 3. Dächer:**
 - 3.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen sind mit einem in der Gebäudemitte laufenden First zu versehen. Die Dachneigung darf 25 - 27° betragen.
 - 3.2 Der Kniestock darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ab Oberkante Rohdecke Obergeschoss bis Unterkante Sparren senkrecht an der Aussenkante der Traufwand gemessen.
 - 3.3 Quergiebel oder Dachaufkantung dürfen auf einer Seite des Hauptgebäudes eingebaut werden, wobei diese aus der Traufe entwickelt sein müssen und in der Breite auf 1/3 der Gebäudelänge begrenzt werden. Die Dachneigung darf gegenüber dem Hauptgebäude bis zu 7° steiler ausgeführt werden, wobei aber der First des Quergiebels/ der Dachaufkantung mind. 50 cm unter dem First des Hauptgiebels liegen muss.
- 4. Wohneinheiten:** Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.
- 5. Einfriedungen:**
 - 5.1 Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit naturfarbenen senkrecht stehenden Holzlaten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen maximal 10 cm über das anschließende Straßenniveau reichen. Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,10 m betragen.
- 6. Grünordnung:**
 - 6.1 Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.
- 7. Geländeeinbindung:** Die maximalen Fußbodenhöhenlagen ü.NN. der neu geplanten Wohnhäuser ist durch Planschrieb festgesetzt. Das Hanggelände ist harmonisch auszumodellieren, senkrechte Geländeanfüllungen/-abgrabungen (Stützmauern etc.) dürfen nicht mehr als 0,50 m betragen.
- 8. Beibehaltung von Festsetzungen:** Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Sankt Valentin" weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten 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 bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGNW) bzw. in das Grundwasser (TREGNW) 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der **Bauausschuss** hat in der Sitzung vom 14.12.10 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.02.13 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.13 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.13 bis 01.10.13 beteiligt.
 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.13 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.13 bis 01.10.13 öffentlich ausgelegt.
 4. Die Gemeinde Ruppolding hat mit Beschluss des **Bauausschusses** Gemeinderats vom 11.09.14 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.08.14 als Satzung beschlossen.
- Ruppolding, den 11.11.2014
- Claus Pichler, Erster Bürgermeister
- Ruppolding, den 14.11.2014
- Claus Pichler, Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN SANKT VALENTIN GEMEINDE RUPPOLDING



1. ÄNDERUNG GEMÄSS § 13a BAUGESETZBUCH

Die Gemeinde Ruppolding erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als Satzung:

PLANFERTIGER

Architekten+Stadtplaner
Dipl. Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl. Ing. B. Krammer
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
Traunstein, den 13.08.2013
geändert: 19.11.2013 / 28.08.2014