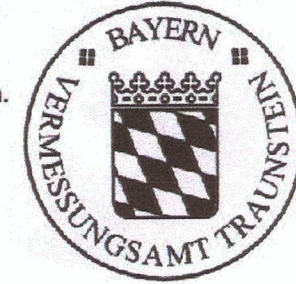


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Zell Vermessungsamt Traunstein, 27.06.2014  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



### A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- MI/0,6 Mischgebiet / Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH seitliche Wandhöhe (z. B. 7,25 m)
- 0,6 Grundflächenzahl (z. B. 0,6) (HALLE)
- 0,4 Grundflächenzahl (z. B. 0,4) (WOHNHAUS)
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private, gemeinsame Zufahrt)

Bäume und Baumgruppen zu pflanzen

Firstrichtung, zwingend

Maße in Metern (z.B. 10,0 m)

St. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Sichtdreieck (70 x 5 m)

Sichtdreieck (70 x 10 m)

aufgelassener Bachlauf (Triebwerkskanal)

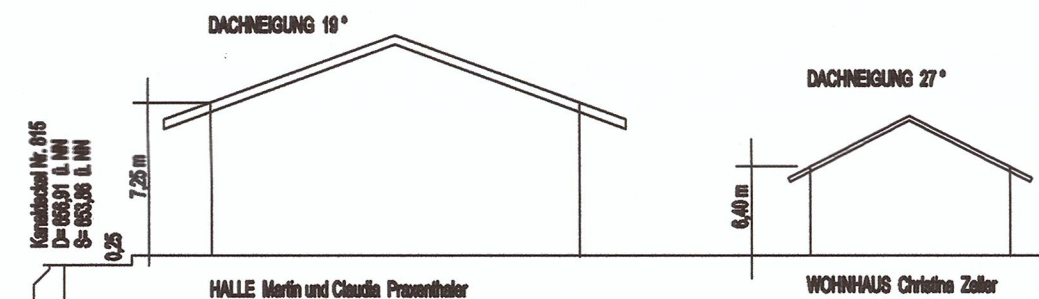
### B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- 280/12 Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude

### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung  
 (1) Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.  
 (2) Im Mischgebiet sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 nicht zugelassen.

- § 2 Maß der baulichen Nutzung  
 (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen durch Planzeichen.  
 (2) Als Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe wird der Kanaldeckel Nr. 815 D= 656,91 ü. NN festgelegt. OK Bodenplatte darf max. 0,25 m über diesem Festpunkt liegen. Als Wandhöhe wird OK Bodenplatte bis OK der Dachhaut an der Traufe festgesetzt.  
 (3) Die Dachform; die Dachneigung und die Wandhöhe der neu zu errichtenden Gebäude wird entsprechend der unten abgebildeten Schnittskizze festgelegt.



- (4) Das Seitenverhältnis muß mind. 4:5 betragen, wobei der First parallel zu Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- § 3 Dächer  
 (1) Die Dächer aller Gebäude sind mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen. Die Dachneigung bei der Halle darf die unter § 2 Abs. 3 festgelegten Dachneigung von 19° nicht überschreiten.  
 (2) Die Dacheindeckung beim Wohnhaus hat in roten oder rotbraunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen. Für die Halle sind außerdem rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blechbahnen oder Trapezblechbahnen zulässig.

§ 4 Einfriedungen  
 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune mit naturfarbenen, senkrecht stehenden Holzlaten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen max. 10 cm über das anschließende Straßenniveau reichen. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,10 m betragen.

§ 5 Grünordnung  
 Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

§ 6 Dach- und Oberflächenwässer  
 Dach- und Oberflächenwässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zu versickern oder punktförmig durch Sickerschächte, Sickerdohlen etc. in den Untergrund einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

§ 7 Wohneinheiten  
 Je Gebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

### D) TEXTLICHE HINWEISE

§ 9 Örtliche Bauvorschrift  
 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift vom 20. 01. 2012

§ 10 Rechtsvorschriften  
 Die Paragraphen ohne Angabe der Rechtsvorschrift beziehen sich auf die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

# BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

## " St. Valentin "

GEMEINDE RUHPOLDING

2. Änderung gemäß § 13 a BauGB

für die Grundstücke Flur-Nr. 280/12 und 224/17 der Gemarkung Zell

Veranlasser:

Eheleute

Martin und Claudia Praxenthaler

Martin Praxenthaler Unterschrift

Claudia Praxenthaler Unterschrift

Frau

Christina Zeller

Christina Zeller Unterschrift

### E) VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.08.14 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.14 öffentlich ausgelegt bis 14.10.14

Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.11.14 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.11.14 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 19.11.2014  
  
 Claus Pichler, Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 21.11.14 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 21.11.2014  
  
 Claus Pichler, Erster Bürgermeister



### DER ENTWURFSVERFASSER:

Ruhpolding, den 30. 08. 2014  
 geändert: 18. 11. 2014



PLANUNGSBÜRO  
 GEORG FROMEL  
 AM ZELLENBERG 46  
 83324 RUHPOLDING  
 PLANUNG + BAULEITUNG + INGENIEURBAU  
 CAD + ELEKTRONIK DATENVERARBEITUNG  
 TELEFON: 08443 / 564 - TELEFAX: 08443 / 5742  
 MOBILE: 0171 655 554 eMail: wendeplopp@fromel-verbund.de