

### A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

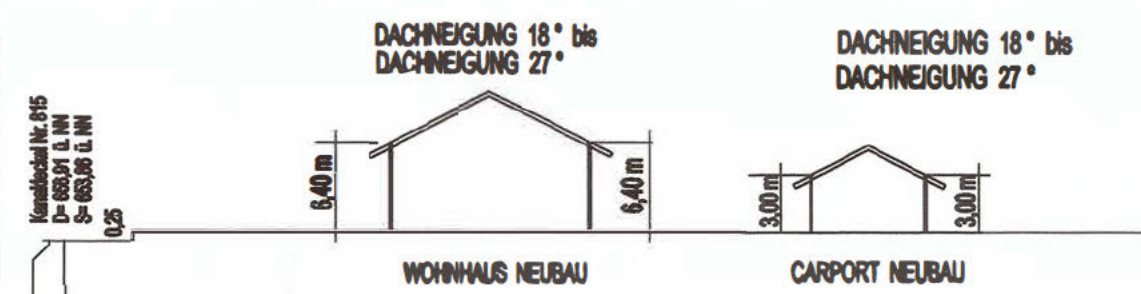
- Grenze des Änderungsbereiches
- MI/0,4 Mischgebiet / Grundflächenzahl
- || Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WH maximale Wandhöhe (z. B. 6,40 m)
- 0,4 Grundflächenzahl (z. B. 0,4) (WOHNHAUS)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private, gemeinsame Zufahrt)
- Bäume und Baumgruppen zu pflanzen
- Firstrichtung, zwingend
- Maße in Metern (z.B. 10,0 m)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen oder Carport im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO.
- Sichtdreieck (70 x 5 m)

### B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 280/12 Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 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.  
 (5) Hinsichtlich der Abstandsflächen finden Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Anwendung.
- § 3 Dächer  
 (1) Die Dächer aller Gebäude sind mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen. Die Dachneigung darf 18° bis 27° betragen.  
 (2) Die Dachdeckung bei Wohnhaus und Car-Port hat in roten oder roten Braunen Dachplatten bzw. Dachziegeln zu erfolgen.

§ 4 Einfriedungen  
 Als Einfriedungen sind nur Holzzaune 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 Oberflächenwasser  
 Dach- und Oberflächenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Anreicherung des Grundwassers breitflächig zu versickern oder punktförmig durch Sickerschächte, Stickerdohlen etc. in den Untergrund einzuleiten. Dach- und Oberflächenwasser dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

§ 7 Wohneinheiten  
 Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 8 Hochwasserschutz  
 Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO darf mit Gebäuden, durch die sich der Hochwasserabfluss nachteilig verändern kann, nur bis zu der im Bebauungsplan vom 06.12.2005 festgesetzten Grundfläche von max. 200,00 m<sup>2</sup> erweitert werden. Es besteht eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigungspflicht.

### D) TEXTLICHE HINWEISE

- § 9 Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung  
 Im Übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift vom 20.01.2012.
- § 10 Rechtsvorschriften  
 Die Paragraphen ohne Angabe der Rechtsvorschrift beziehen sich auf die Baumutzungsverordnung von 1990 (BauNVO).

## BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### "St. Valentin"



GEMEINDE RUPOLDING  
 3. Änderung gemäß § 13 a BauGB



für die Grundstücke Flur-Nr. 280/7; 280/8 und 280/22 der Gemarkung Zell  
 Veranlasser:



### E) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 13.05.12 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.12 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.12 bis 11.05.12 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.01.12 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.12 bis 11.05.12 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31.05.12 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.12 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 30.06.12 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 30.06.12  
 Claus Fritzer, Erster Bürgermeister



DER ENTWURFSVERFASSER:  
 Ruhpolding, den 31.05.2012  
 geändert:

PLANUNGSBÜRO  
 GEORG FROMEL  
 AM ZELLERBERG 46  
 83324 RUPOLDING  
 PLANUNG + BAULEITUNG + INNEAUSBAU  
 CAD + ELEKTRON. DATENVERARBEITUNG  
 TELEFON: 0844 / 546 TELEFAX: 0844 / 5142  
 E-MAIL: cfr@546.de

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000  
 Gemarkung: Zell Vermessungsamt Traunstein, 27.08.2014  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der 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 Weitergabe 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.

