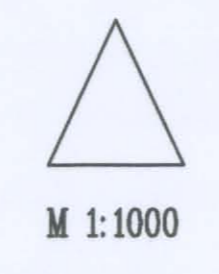




ZEICHENERKLÄRUNG

- A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (6,2 ha)
  - MI/0,4 Mischgebiet / Grundflächenzahl
  - GE/0,8 Gewerbegebiet/Grundflächenzahl
  - WA/0,2 Allgemeines Wohngebiet/Grundflächenzahl
  - GE 1 Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (z.B. Gebiet 1)
  - Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - WH maximale Wandhöhe (z.B. 6.40m)
  - 0,4 Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privater Wohnweg)
  - private Grünfläche (Auwald)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind "Kirchenvorplatz"
  - Bäume und Baumgruppen zu erhalten
  - Bäume und Baumgruppen zu pflanzen
  - Bäume zu entfernen
  - ↔ Firstrichtung, zwingend
  - Maße in Metern
  - Ga Garage
  - TGa Tiefgarage
  - Ng Nebengebäude
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und deren Zufahrten
  - Fw Fußweg
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - Sichtdreieck
  - aufzulassender Bachlauf
  - vorgeschlagener Bachlauf
- B. FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN**
- D Gebäude unter Denkmalschutz
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - Stellplatz
  - 8 Hausnummer
  - 107/17 Flurstücksnummer
  - bestehende Gebäude
  - Bachlauf
  - Zu beseitigende Gebäude
  - Wasserleitung
  - Abwasserkanal

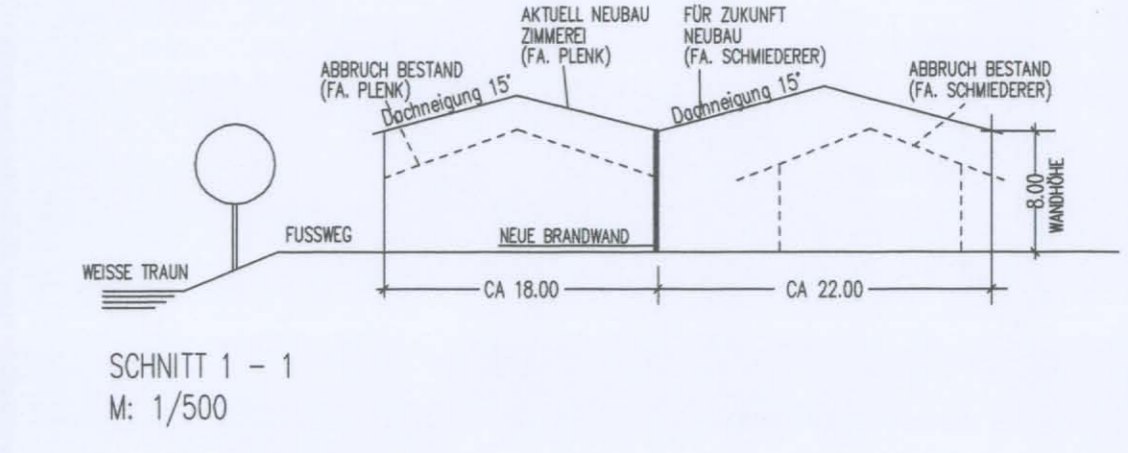


SATZUNG

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 Abs. 3 i. V. m. Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 § 1 Art der Baulichen Nutzung  
 (1) Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen als Gewerbegebiet, als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. §§ 8, 6 und 4 festgesetzt.  
 (2) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 700 m<sup>2</sup> nicht zulässig.  
 (3) 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 Bezugspunkte der maximalen Wandhöhe werden die natürliche oder festgelegte seitliche Geländeoberfläche und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe festgesetzt.  
 (3) Die Dachform, Dachneigung und Wandhöhe der neu zu errichtenden Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1344 und 1346 wird entsprechend der unten abgebildeten Schnittskizze festgesetzt.



(4) Bei vorhandenen Baukörpern wird der Bestand als maximale Wandhöhe festgesetzt. Das Seitenverhältnis muß mindestens 4 : 5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

§ 3 Dächer  
 (1) Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden und Garagen sind mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen. Die Dachneigung darf 18 - 27° betragen.  
 (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) Bei den neu zu errichtenden Gebäuden auf Fl.-Nr. 280/14, 280/25 und 280/26 ist auf der im Planfeld festgesetzten Dachfläche die Errichtung eines Quergiebels zulässig. Die Breite des Quergiebels darf max. 40 % der Gebäudelänge betragen. Die Trauffläche ist höhengleich mit dem Dach des Hauptgebäudes auszuführen. Die Dachneigung darf gegenüber dem Dach des Hauptgebäudes um max. 5° abweichen.

§ 4 Einfriedungen  
 Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit naturfarbenen, senkrecht stehenden Holzlatten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen max. 10 % 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 Sickerschichten etc. in den Untergrund einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

§ 7 Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind erdgeschossig anzuordnen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 8 Immissionsschutz  
 (1) Für die einzelnen Teilgebiete gelten die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen für Lärmemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel). Alle Anlagen müssen in einer der nachstehend aufgeführten Teilflächen so errichtet und betrieben werden, daß die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt an der benachbarten Bebauung im Mischgebiet einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes der nachstehend aufgeführte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde. Diese Vergleichsgröße ist durch eine Ausbreitungsberechnung nach ISO 9613-2 ohne Berücksichtigung der Dämpfungsterme aufgrund von Luftabsorption des Bodeneffektes und der Abschirmung durchzuführen. Die Höhe der Flächenschallquellen für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist mit 0,5 m über Gelände anzusetzen.  
 (2) Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel werden festgesetzt:

- GE 1 64 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts
- GE 2 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts
- GE 3 66 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts
- GE 4 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

(3) Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusehenden Betrieb, bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

(4) Sollten im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in begründeten Ausnahmefällen errichtet werden, muß nachgewiesen werden, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen der Immissionsrichtwert für das betreffende Gebiet nicht überschritten wird.

D. TEXTLICHE HINWEISE

§ 9 Örtliche Bauvorschrift  
 Im übrigen gelten die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift vom 27.08.82.

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

§ 11 Hochwassersicherheit  
 Bei der Festlegung der Höhenlage von Neubauvorhaben ist die Wasserspiegelberechnung für die Weiße Traun zu berücksichtigen.

§ 12 Freiflächengestaltungsplan  
 Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für die Grundstücke Fl.-Nr. 280/7, 280/8, 280/22, 280/23 und 280/11 ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab M 1 : 500 mit einem genauen Aufmaß des vorhandenen Baumbestandes vorzulegen. Für Ersatzpflanzungen sind Esche und Ahorn zu verwenden.

§ 13 Baumbestand  
 Zum Schutz der Wohngebäude auf Fl.-Nr. 283/2, 283/3 und 281/8 wird ein Mindestabstand von 30,0 m zum westlich angrenzenden Fichtenbestand auf Fl.-Nr. 281/4 erforderlich.

E. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.06 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.09.06 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.09.06 bis 07.10.06 öffentlich ausgelegt.

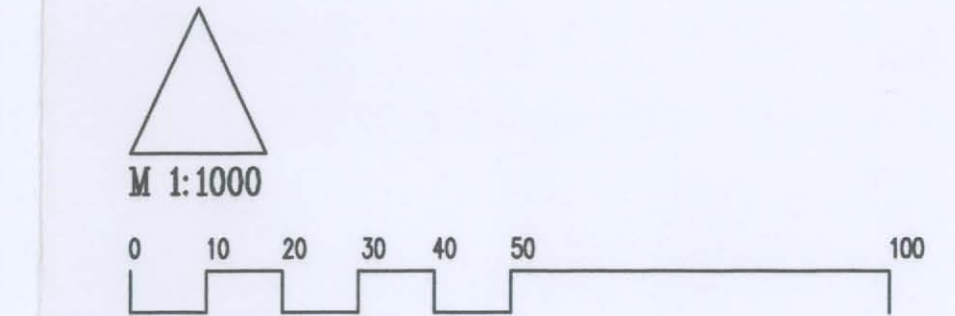
Mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.10.06 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.06 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 20.09.06  
 1. Bürgermeister *[Signature]*

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 20.09.06 gemäß § 10 Baugesetzbuch bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 20.09.06  
 1. Bürgermeister *[Signature]*

GEMEINDE RUHPOLDING  
 BEBAUUNGSPLAN "ST. VALENTIN"



KLAUS IMMICH  
 DIPL. ING. ARCHIT. BDA  
 REGIERUNGSBAUMEISTER  
 Johannisplatz 12  
 81667 MÜNCHEN  
 06.12.2005/Ba  
*[Signature]*