

1. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes		Baugrenze gem. §23 Abs. 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)		Firstrichtung zwingend
	Sondergebiet Fremdenverkehr (§11 BauNVO)		Straßenverkehrsfläche
0.40	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO (z.B. 0.40) innerhalb der jeweiligen Baugrenzen.		Straßenbegrenzungslinie
	maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO (z.B. 0.40) innerhalb der jeweiligen Baugrenzen.		Private Verkehrsfläche
II	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß §20 BauNVO (z.B. 2 Vollgeschosse).		Sichtdreieck (z.B. 70.0 x 10.0m)
	Abgrenzung von Gebieten mit unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Mass der baulichen Nutzung		Einfahrt
SW 6.50	Seitliche Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 6.50m).		Umgrenzung von Flächen für oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude
0	Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze
	Nur Einzelhäuser zulässig		Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
	Nur Doppelhäuser zulässig		

2. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzulassende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
299/7	Bestehende Flurstücksnummer (z.B. 299/7)
	Parzellennummer (z.B. 5)
	Best. Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. 39)
	Abzubrechendes Gebäude
	Masszahl in Metern (z.B. 3.0m)

8. Grünordnung

Pro 250 m² privater Grundstücksfläche ist eine heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m unzulässig.

10. Dach- und Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es der Untergrund zuläßt, breitflächig ohne technische Anlagen zu versickern.

11. Stellplätze für PKWs und Garagenzufahrten

Stellplätze für PKWs und Garagenzufahrten sind durchlässig zu befestigen (z.B. Verbundpflaster).

4. TEXTLICHEN HINWEISE

1. Altlasten

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als Betriebsgelände eines Sägewerkes genutzt. Bei der Bebauung des Geländes ist zu beachten, dass nutzungsspezifische Bodenbelastungen vorhanden sein können. Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung zur Erkundung der Altlasten durchzuführen.

2. Hochwasserschutz

Die Überschwemmungsbereichsgrenzen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage und Höhenlage des Baugebietes muss bei extremen Hochwässern mit Überflutungen des Baugebietes gerechnet werden. Außerdem sind sehr hohe Grundwasserstände zu erwarten.

5. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.02 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 27.02.02 bis 27.03.02 öffentlich ausgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.02 wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.02 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, 25.03.02

 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.02 der Gemeinde am 11.03.02 gemäß § 10 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, 11.03.02

 1. Bürgermeister

3. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Sondergebiet Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet sind Kurbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Die Begründung von Teilung von Wohnungseigentum ist gemäß § 22 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten wie folgt beschränkt:

Parzelle Nr. 1-4: eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
 Parzelle Nr. 5-14, 16 und 18: zwei Wohneinheiten je Einzelhaus
 Parzelle Nr. 17: eine Wohneinheit je Einzelhaus

2. Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen durch Planzeichen. Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von der Außenkante Umfassungsmauerwerk in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

3. Gebäudeform

Als Gebäudeform ist ein ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist mit mindestens 4:5 festgesetzt, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.

4. Außenwände

Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Die Wandfläche muß dabei erkennbar überwiegen. Die Fassaden sind zu verputzen. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. In den Obergeschossen sind Holzverkleidungen aus heimischen Hölzern zulässig.

5. Dächer

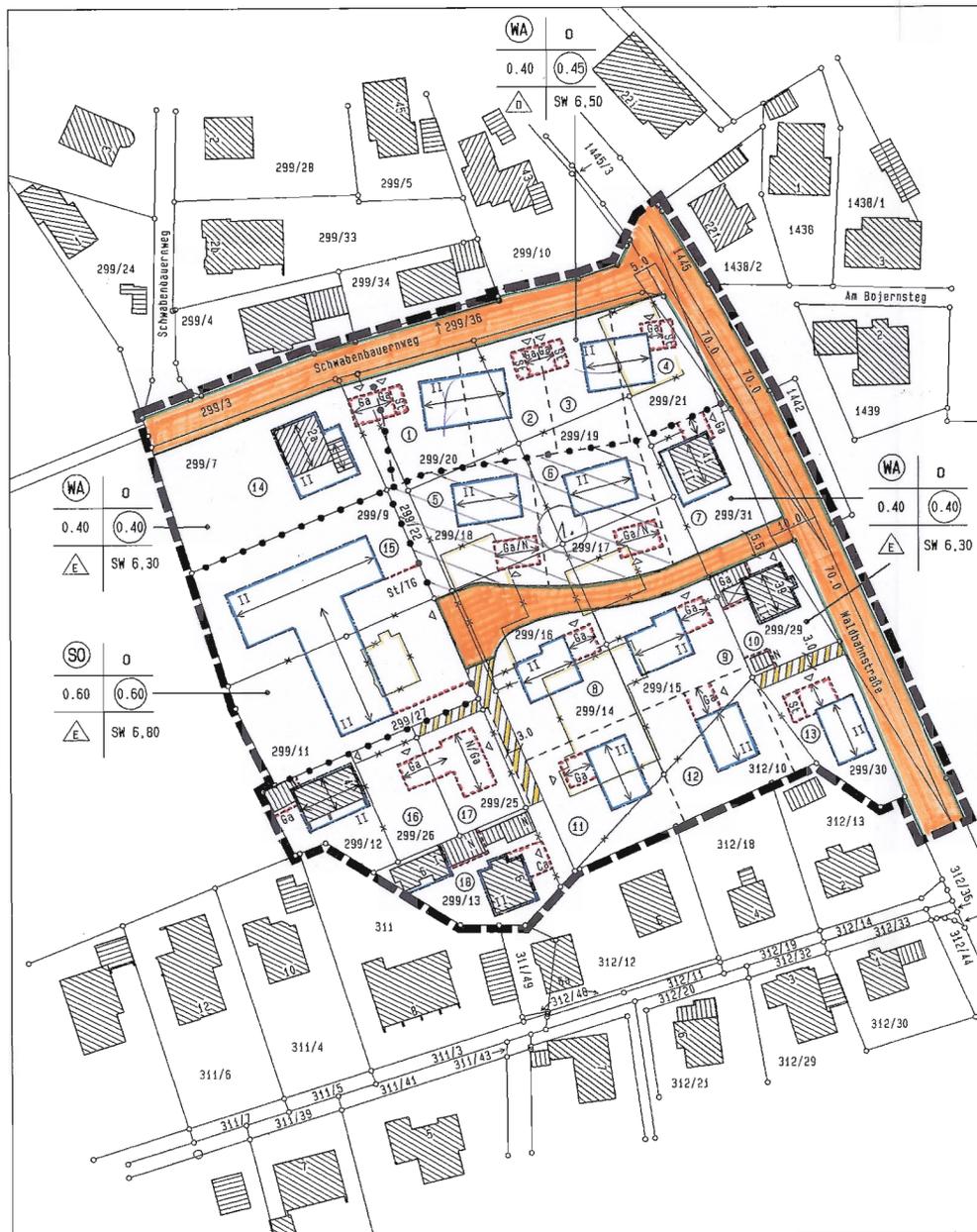
Bei den Hauptgebäuden und Garagen sind ausschließlich Satteldächer mit mittig verlaufendem First zulässig. Die Dachneigung darf 22° - 27° betragen. Der Kniestock darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ab Oberkante Rohdecke Obergeschoß bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenwand gerechnet. Die Dacheindeckung muß aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter und rotbrauner Farbe erfolgen. Der Dachüberstand muß am Ortsgang mindestens 1,0 m und an der Traufe mind. 0,8 m betragen. Ausnahmen sind bei bestehenden Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Beim südöstlichen Anbau auf Parzelle Nr.14 wird ausnahmsweise ein Pultdach zugelassen.

6. Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrtsrampen müssen überdacht werden. Bei Grünflächen, die über den Tiefgaragen liegen, muß die Überdeckung mit Erdreich mindestens 80 cm betragen.

7. Einfriedigungen

Es sind nur offenen, sockellose Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m über dem Gelände oder Straßenoberkante zulässig. Entlang der Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten (Schneeablagerung).



LAGEPLAN M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN
 "WALD-SCHMIDT-STRASSE"
 GEMEINDE RUPOLDING

PLANFERTIGER:

GERHARD CHALOUPKA
 ARCHITEKT BDB - ARCHITEKTURBÜRO
 HAINDLSTRASSE 3 - 83313 SIEGSDORF
 TEL 08662/493940 FAX 08662/493941

SG 40

M : 1 : 1000

Plandatum:
 26.02.2002

Ind.Nr.:
 rei.bebplan06