TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DAS BAUGEBIET WIRD ALS MISCHGEBIET (MI) NACH BAUNVO PAR. 6 FESTGESETZT. IM MISCHGEBIET (MI) SIND ANLAGEN NACH PAR. 6 (2) ZIFFER 6, 7 UND 8 BAUNVO SOWIE DIE IN PAR. 6 (3) BAUNVO GENANNTEN AUSNAHMEN NICHT ZULÄSSIG.

1.1 BEI GRUNDSTÖCK 1 WERDEN FÜR DIE EINZELNEN GESCHOSSE FOLGENDE FESTSETZUNGEN GETROFFEN:
IM ERDGESCHOSS SIND AUSSCHLIESSLICH DIE IN PAR. 6 ABS. 2 NR. 2, 3 UND 4 GENANNTEN NUTZUNGEN MIT AUSNAHME DER BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES ZULÄSSIG. DIE VERKAUFSFLÄCHE JE EINZELHANDELSBETRIEB DARF MAX. 500 m² BETRAGEN, BEIM GRUNDSTÜCK 1 DARF INSGESAMT EINE VERKAUFSFLÄCHE VON 650 m² NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
IM OBERGESCHOSS SIND AUSSCHLIESSLICH DIE IN PAR. 6 ABS. 2 NR. 1 UND 2 BAUNVO GENANNTEN NUTZUNGEN ZULÄSSIG.
IM DACHGESCHOSS IST AUSSCHLIESSLICH EINE WOHNNUTZUNG NACH PAR. 6 ABS. 2 NR. 1 BAUNVO ZULÄSSIG. DIE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN WIRD JE GEBÄUDE AUF MAX 5 BESCHRÄNKT.

1.2 SOWEIT SICH BEI DER AUSNUTZUNG DER AUSGEWIESENEN OBERKANTEN AUSBAUBAREN FLÄCHEN FÜR GARAGENGEBÄUDE EINZELNE BAUTEILE ABSTANDSFLÄCHEN ALS NACH ART. 6 BAYBO VORGESCHRIEBEN ERGEBEN, WERDEN DIESE FESTGESETZT.

SATZ1 GILT NUR, WENN DIE BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT VERÄNDERT UND DIE VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN EINGEHALTEN WERDEN.

1.3 DIE GESCHOSSFLÄCHE IST NACH DEN AUSSENMASSEN DER GEBÄUDE IN ALLEN VOLLGESCHOSSEN ZU ERMITTELN.
DIE FLÄCHEN VON AUFENTHALTSRÄUMEN IN ANDEREN GESCHOSSEN EINSCHLIESSLICH DER ZU IHNEN GEHÖRENDEN TREPPENRÄUME UND EINSCHLIESSLICH IHRER UMFASSUNGSWÄNDE SIND MITZURECHNEN.

2. UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN NACH PAR. 14 (1) UND (2) BAUNVO, GLEICHWOHL DIE TAUGLICHSTSTELLEN GENEHMIGUNGSPFLICHTIG SIND NICHT, SIND AUCH IN EINZELFALL NICHT ZUGELASSEN UM DIE VORGESEHENEN RELATIV KLEINEN FREIFLÄCHEN ZWISCHEN DEN BEBAUUNGEN NICHT ZU ZERSTÖREN.

3. DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE DARF DURCH ABGRABUNG ODER AUFSCHÜTTUNG NICHT VERÄNDERT WERDEN.

3.1 FLÄCHEN INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND VON JEDER BEBAUUNG, ANLAGERUNG UND BEPFLANZUNG ÜBER 0,70 m ÜBER DEN STRASSE FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,80 m.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE-PARKANLAGE IST ALS AUSGLEICHSMASSNAHME FÜR DIE HOHE VERSIEGELUNGSEFFIZIENZ DES NACHBARGRUNDSTÜCKES ALS WIESENFLÄCHE MIT EXTENSIVEM PFLEGEANSPRUCH (2-3 SCHNITTE IM JAHR) MIT STANDORTGERECHTEM BAUM- UND STRAUCHGRUPPENPFLANZUNG ZU GESTALTEN.
TEILE DER FLÄCHEN KÖNNEN AUCH ALS ÖFFENTLICH NUTZBARER SPIELPLATZ ANGELEGT WERDEN.

4.2 DAS ÖFFENTLICHE STRASSENBEGLEITGRÜN (VERKEHRSGRÜN), SOWIE DIE PARKPLATZBEGRÜNUNGEN SIND ALS ANGEMESSENE WIESENFLÄCHEN (MAGERRASEN MIT EXTENSIVEM PFLEGEANSPRUCH) ZU GESTALTEN UND MIT GROSSKRONIGEN LAUBBÄUMEN ZUR GLIEDERUNG, ZUR BESCHATTUNG UND ALS SICHTSCHUTZ ZU BEPFLANZEN.

4.3 OFFENE VORGARTENBEREICHE (PRIV.): DIE GRUNDSTÖCKTEILE ZWISCHEN DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND DEN GEBÄUDEN SIND ALS LANDSCHAFTGÄRTNERISCH GESTALTETE OFFENE VORGÄRTEN ANZULEGEN, D.H. DASS KEINE ZÄUNE ODER GESCHLOSSENE HECKENPFLANZUNGEN ERRICHTET WERDEN DÜRFEN. DIE BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE LAUB- UND OBSTGEHÖLZE ZU VERWENDEN.

4.4 ANPFLANZGEBIETE SIND ALS PRIVATE WIESENFLÄCHEN ANZULEGEN, WELCHE EXTENSIV GEPFLEGT WERDEN MÜSSEN, ZU GESTALTEN UND MIT GEH-, FAHR-, LEITUNGS- UND PFLANZRECHTEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE ZU SICHERN.
ALS BEPFLANZUNG SIND HEIMISCHE LAUB- UND OBSTGEHÖLZE ZU VERWENDEN.

4.5 FASSADEN- UND WANDFLÄCHEN, VOR ALLEM SOLCHE, DIE ZU ÖFFENTLICHEN STRASSEN- UND PLATZRÄUMEN HINGERICHTET SIND, SIND SOWEIT MÖGLICH MIT KLETTERPFLANZEN UND SPALIERGEHÖLZEN ZU BEGRÜNEN.

4.6 FÜR DIE ZU PFLANZENDEN EINZELBÄUME, BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN SIND HEIMISCHE LAUB- UND OBSTGEHÖLZE ZU VERWENDEN.

4.7 MINDESTQUALITÄT VON GEHÖLZEN IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN, DES ÖFFENTLICHEN STRASSENBEGLEIT- UND PARKPLATZGRÜNS, UND IN DEN OFFENEN VORGARTEN- UND ANGERBEREICHEN BETRÄGT:
BÄUME HOCHSTAMM, 3XV, DURCHGEHENDER LEITTRIEB, STU 18/20.
SOLITÄRS 3-4 GRUNDSTÄMMIG, HEIDE 200-250.
STRÄUCHER 2XV, 80/100. (V = VERPFLANZT, STU = STAMMUMFANG)

5. DACHGESTALTUNG

5.1 DIE SATTELDACHNEIGUNG IST INNERHALB 20°-24° ZULÄSSIG.

5.2 DÄCHER VON GARAGEN UND SONSTIGEN NEBENANLAGEN, DIE BAUKÖRPERTEILEN SIND IN DACHNEIGUNG UND GESTALTUNG DEN HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

5.3 FÜR GEBÄUDEHÖHEN SIND BEI II D 7,75 m, BEI II 6,20 m ALS HÖCHSTGRENZE FESTGESETZT. ALS GEBÄUDEHÖHE GILT DAS MASS VON DER HOHKELLENDECKE-ÜBERKANTE BIS ZUM EINSCHNITT DER AUSSENWAND UMFASSUNGSWÄNDEN. IN DIE OBERKANTE DER DACHHAUT AN DER TRAUFE. (SIEHE AUCH SKIZZE)

5.4 ALS DACHEDECKUNG IST NUR KLEINFORMATIGES ROTES BIS ROTBRAUNES ZIEGEL- ODER BETONPFANNENMATERIAL ZULÄSSIG.

5.5 ALLE DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE SIND MIT EINEM DACHÜBERSTAND VON MIND. 0,80 m ZU VERSEHEN.

5.6 DER FIRST MUSS ÜBER DIE LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES VERLAUFEN.

5.7 DACHAUFBAUTEN (Z.B. DACHGAUBEN) ODER DACHEINSCHNITTE (Z.B. NEGATIVE DACHGAUBEN) SIND UNZULÄSSIG.

5.8 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE DACHFENSTERFLÄCHE WIRD MIT 2,00 m² PRO WOHNGEBÄUDE FESTGESETZT, WOBEI DIE EINZELFENSTERFLÄCHE 1,00 m² UND DIE EINZELFENSTERBREITE 0,60m NICHT ÜBERSCHREITEN DARF.

5.9 FLACHDÄCHER SIND ALS PRIVATE BIS HALBÖFFENTLICHE DACHGÄRTEN MIT ENTSPRECHEND HOHEM GRÜNFLÄCHENANTEIL DACHTERRASSENARTIG ZU GESTALTEN.

6. FUSSBODENHÖHE:
DIE FUSSBODENOBERKANTE DES ERDGESCHOSSES DARF MAX. 1 STUFE (ENTSPRECHEND MAX. 16 cm) ÜBER DEN NATÜRLICHEN GELÄNDE LIEGEN.

7. FASSADENGESTALTUNG

7.1 AUSSENWÄNDE SIND ENTWEDER HELL ZU VERPUTZEN ODER MIT EINER SENKRECHT ÜBELUKTEN HOLZSCHALUNG (WAAGRECHT BEI BLOCKBAUWEISE) ZU VERSEHEN.

7.2 HAUSSOCKEL AUS STOHSTEIN SIND NICHT ZULÄSSIG.

7.3 FENSTER SIND NUR MIT EINER SPROSSENGLIEDERUNG ZUGELASSEN.

7.4 GARAGENTORE UND AUSSENTÜREN SIND NUR MIT HOLZOBERFLÄCHE ZUGELASSEN.

8. BEFESTIGTE FLÄCHEN

8.1 STELLFLÄCHEN UND SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH SIND MIT MIN 10% UND IM PRIVATEN BEREICH MIT MEHR ALS 25 m² SIND MIT MEHR ALS 100 m² UND IM PRIVATEN BEREICH MIT MEHR ALS 25 m² SIND DURCH BEPFLANZUNG, PFLASTERZEILEN, RASENPFLASTERFLÄCHEN LANDSCHAFTSGÄRTNERISCH ZU GLIEDERN. BEFESTIGTE FLÄCHEN SIND GRUNDSÄTZLICH AUF DAS ERFORDERLICHE MINIMUM ZU REDUZIEREN.
INSBESONDERE PLATZBEREICHE, HOFRÄUME UND DGL., DIE DER ÖFFENTLICHEN NUTZUNG UNTERLIEGEN SIND ALS SOLCHE BESONDERS ATTRAKTIV MIT ENTSPRECHENDEN AUSSTATTUNGSMITTELN UND BEGRÜNUNGEN ZU GESTALTEN.

8.2 DIE FÜR DEN TIEFGARAGENBEREICH SIND MIND. 0,60 m UNTER GELÄNDENIVEAU ABZUSENKEN, UM IM BEREICH VON GRÜNFLÄCHEN MIT ENTSPRECHEND STÄRKER ÜBERDECKUNG DIESE BEPFLANZEN ZU KÖNNEN UND ZU BEGRÜNEN. PFLANZMÖGLICHKEITEN FÜR GROSSBÄUME SIND ZU SCHAFFEN.

5. DEN STRASSENRAUMGESTALTUNGSPLAN WALDBAHNSTRASSE IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

9. EINFRIEDUNGEN

9.1 ZULÄSSIG SIND NATURBELASSENE HOLZZÄUNE (Z.B. HOLZZÄUNE AUS SENKRECHTEN HALBHÖLZERN).

9.2 DIE O.GEN. ZÄUNE DÜRFEN EINE HÖHE VON 1 m NICHT ÜBERSCHREITEN UND SIND PARALLEL ZUM GELÄNDE ZU FÜHREN (D.H. ABSTUFUNGEN DER ZÄUNE IN FORM VON HÖHENSPRÜNGEN SIND UNTERSAGT.)

9.3 ZAUNSOCKEL AUS MAUERWERK ODER BETON SIND NICHT ZULÄSSIG.

10. SONSTIGE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

10.1 BAULICHE ANLAGEN ZUR AUFNAHME BEWEGLICHER ABFALLBEHÄLTER SIND UNAUFFÄLLIG AN HAUPT- ODER NEBENGEBÄUDE UNTERZUBRINGEN.

10.2 STROM-, TELEFON- UND ANTENNENKABEL SIND ALS ERDKABEL AUSZUFÜHREN.

10.3 AUSSENANTENNEN SIND NICHT ZULÄSSIG SOFERN EINE ENTSPRECHENDE KABELANSCHLUßMÖGLICHKEIT BESTEHT.

10.4 BAUSTOFFE FÜR BAUKÖRPER- UND GELÄNDEGESTALTUNG:
NICHT ZUGELASSEN SIND ALLE DIE VORHALPENLÄNDISCHEN BALWEISE NICHT VERWANDTEN MATERIALIEN.

10.5 HOLZOBERFLÄCHEN SIND GRUNDSÄTZLICH IN NATÜRLICHEN, HELLEN FARBEN ZU HALTEN.

11. IMMISSIONSSCHUTZ
ZUM SCHUTZE VOR DEN VERKEHRSLÄRM, DER VON DER WALDBAHNSTRASSE AUSGEHT, SIND BEI DER ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN IN DEN GEBÄUDEN SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN ZU TREFFEN: DIE FENSTER DER WOHNRÄUME MIT SICHTVERBINDUNG ZU DER WALDBAHNSTRASSE MÜSSEN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 GEMÄSS VDI 2719 ENTSPRECHEN.

TEXTLICHE HINWEISE:

1. NOTWENDIGE BELEUCHTUNGSKÖRPER FÜR PRIVATE PARKPLÄTZE BZW. PRIVATZUFAHRTEN USW. SIND NUR IN ABSTIMMUNG UND ANWEISUNG DER GEMEINDE ZU INSTALLIEREN.

2. SÄMTLICHE WERBEANLAGEN BZW. WERBEFLÄCHEN SIND MIT DER GEMEINDE ABZUSTIMMEN.

3. FÜR BEREICHEN DENEN KINDER UNBEAUFSICHTIGT SPIELEN KÖNNEN, SIND UNGEEIGNETE PFLANZENARTEN (GIFTPFLANZEN) AUSZUSCHLIESSEN. DIE BEKANNTMACHUNGEN DES BAYER. STAATSMINISTERIUMS DES INNERN VOM 22.6.76 NR. 1E9-5335-1/75 (AMBL. MR. 21/76 S. 574) SIND ZU BEACHTEN.

3. INNERHALB DER BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN SIND QUALIFIZIERTE, DEN FACHLICH ANERKANNTEN REGELN ENTSPRECHENDE FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGPLANUNG ALS BESTANDTEIL DES JEWEILIGEN BAUANTRAGES VORZULEGEN.

4. IM GESAMTEN BAUGEBIET IST WEGEN DER NÄHE ZUR WEISSEN TRAUN ZEITWEISE MIT HOHEN GRUNDWASSERSTÄNDEN ZU RECHNEN.
UM SCHÄDEN ZU VERMEIDEN, SIND BEI DEN UNTERKELLERTEN GEBÄUDEN ENTSPRECHENDE BAULICHE VORKEHRUNGEN ZU TREFFEN, Z.B. WASSERDICHTE KELLER- UND LICHTSCHÄCHTE.
PUNKT 6 DER FESTSETZUNGEN MUSS DENNOCH EINGEHALTEN WERDEN. DARÜBERHINAUS SIND HEFTIGE FRÜHJAHRSREGEN AUFZUFANGEN UND KIPPEN AUSREICHEND ZU SICHERN UND ENTSPRECHEND ZU VERANKERN.

5. DEN STRASSENRAUMGESTALTUNGSPLAN WALDBAHNSTRASSE IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSRANES.

A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN.
MI	MISCHGEBIET
I	1 VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE ZWINGEND
III D	3 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE WOBEI DAS OG IM DACH AUSGEBILDET IST
II	2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
BAUGRENZE	
FIRSTRICHTUNG	
SD	SATTELDACH
FD	FLACHDACH
o	OFFENE BAUWEISE
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	ARKADEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH ÖFFENTLICH
	TIEFGARAGE
	TIEFGARAGE RAMPE
	EINFAHRT / GARAGE
SR	STELLPLÄTZE
	SICHTDREIECK
	MASSANGABE IN METER ZUM BEISPIEL 5.5 m.
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

NUTZUNGSSCHABLONE		
MI	II	BAUGEBIET / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,16	0,32	GRUNDFL. ZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o		OFFENE BAUWEISE

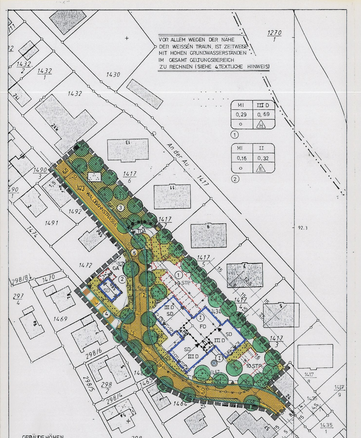
B	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
	BESTEHENDE FLURGRENZE
	FLURGRENZE AUFGELASSEN
1/47	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRUNDSTÜCKSNUMMER
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
	BESTEHENDES GEBÄUDE
	BESTEHENDES GEBÄUDE ZUM ABBRUCH VORGESehen
	GEMARKUNG GRENZE

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN PARKANLAGE
	OFFENER VORGARTENBEREICH
	ANGERBEREICH MIT GEH-/FAHR-/LEITUNGS- UND PFLANZRECHT
	VERKEHRSGRÜNFLÄCHE STRASSENBEGLEITGRÜN
	PFLANZGEBOT EINZELBAUM
	WASSER IN ORTHOLD BRUNNEN
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BAUKÖRPERNUTZUNG
	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

GRZ = ORF / OR — MAX. BEBAUBARE GRUNDFLÄCHE ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

GFZ = BOF / OR — MAX. BRUTTO GESCHOSSFLÄCHE ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

SIEHE AUCH § 19 (GRZ) UND § 20 (GFZ) BauNVO



RECHTSGRUNDLAGEN

PAR.2 ABS.1, PAR.9 UND PAR.10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB).

ART.23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÖCKE (BAUNVO).

ART. 91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO).

VERFAHRENSVERMERKE

DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM .... DIE AUFSTELLUNG DES BBP IN SCHLOSSEN UND DIE AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 28.10.1988 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BBP IN DES FASSUNG VOM 21.04.1989 WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS PAR.3 ABS.2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 29.05.1989 BIS 29.05.1990 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

RUHPOLDING DEN 25.10.1990
GEZ. HERBERT OHL
1.BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE RUHPOLDING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM 28.10.1990 DEN BBP IN DER FASSUNG VOM 25.10.1990 GEMÄSS PAR.10 BAUGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

RUHPOLDING DEN 25.10.1990
GEZ. HERBERT OHL
1.BÜRGERMEISTER

Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß diese Satzungsgrenzen gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden kannte.
Traunstein, den 11. Mai 1992
i.A.

GEZ. .....

RUHPOLDING DEN .....
GEZ. HERBERT OHL
1.BÜRGERMEISTER

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH PAR.11 ABS.3 BAUGB WURDE IM AMTSBLATT DER GEMEINDE AM 31.05.1991 GEMÄSS PAR.12 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BBP MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS, ZIMMER-NR.19, ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN.
ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BBP TRITT MIT DER ANZEIGE IN KRAFT.
AUF DIE RECHTSFOLGEN DES PAR.44 ABS.3 SATZ 1 UND 2 SOWIE DES ABSATZES 4 UND DES PAR. 215 ABS.1 BAUGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

RUHPOLDING DEN 31.05.1991
GEZ. HERBERT OHL
1.BÜRGERMEISTER

FÜR DEN PLANENTWURF	RUHPOLDING DEN	GEMEINDE RUHPOLDING	NACH EINEM PLANENTWURF	
			LRA. NEUE BAUNVO	4
			ENG. STOH OFF INGER	5
ENG. LT. GODTHARDBESCHLUSS VOM 9.1990				6

(1)	DEN 29.9.88	MÜNCHEN / BÜRO R.PÖTCHLER
(2)	DEN 12.1.89	BÜRO PRÖCHLER
(3)	DEN 14.5.90	
	DEN 26.9.90	BÜRO
	DEN 12.10.90	BÜRO R.PÖLLER
(5)	DEN 25.10.90	BÜRO PRÖCHLER