

# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0,4)
- Geschossflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0,6)
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart
- Wandhöhe als Höchstgrenze (z.B. 6,80 m)
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen öffentlich
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)  
Öffentlich-rechtlich zu sichernde Grundstückszufahrt
- Maßzahl in Metern (z.B. 10,00 m)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Firstrichtung zwingend
- Sichtdreieck

## B) PLANLICHE HINWEISE

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksteilungen
- Hausnummer
- Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 407)

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung und als Sondergebiet für den Fremdenverkehr im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.  
**Im Allgemeinen Wohngebiet** sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO unzulässig.  
**Im Sondergebiet** zulässig sind Kurbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
 Gemäß § 22 Abs. 1 BauGB ist die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum genehmigungspflichtig. Dies gilt entsprechend für die in den § 30 und § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

**2. Dachgestaltung:** Für das geplante Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 407/T ist in der südseitigen Fassade bzw. Hauptdachfläche der Einbau eines fassadenaustragenden Quergiebels mit einer Breite von max. 1/3 der Fassadenlänge und einer Neigung von max. 5° steiler der Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in seiner Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen ist.

**3. Grünordnung:** Auf der Neubauparzelle Fl.Nr. 407/T sind an geeigneter Stelle mind. 4 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

**4. Beibehaltung von Festsetzungen:** Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Zeller Straße Nord" der Gemeinde Ruhpolding weiterhin.

# BEBAUUNGSPLAN ZELLER STRASSE NORD GEMEINDE RUPHOLDING



## Änderung gemäß § 13a BauGB

für die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten  
und für einen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 407, Gmkg. Ruhpolding

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung.


## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.03.2012 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2013 wurde in der Zeit vom 04.03.2013 bis 03.04.2013 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.  
 Mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.06.2013 wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2013 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 05.06.2013   
(C. Pichler, 1. Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 21.06.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde hingewiesen.

Ruhpolding, den 24.06.2013   
(C. Pichler, 1. Bürgermeister)

 Änderung des Bebauungsplanes  
Plan der Plansammlung des  
Landratsamt Traunstein 401 / 402

**PLANFERTIGER**  
 Dipl. Ing. Anton Zeller  
 Regierungsbaumeister  
 Dipl. Ing. H. Romstätter  
 Bahnhofstrasse 22  
 83278 Traunstein  
 Tel.: 0861/12348-Fax: 13123  
 PROJ. NR. RD 1218  
 Traunstein, den 14.02.2013