

A) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

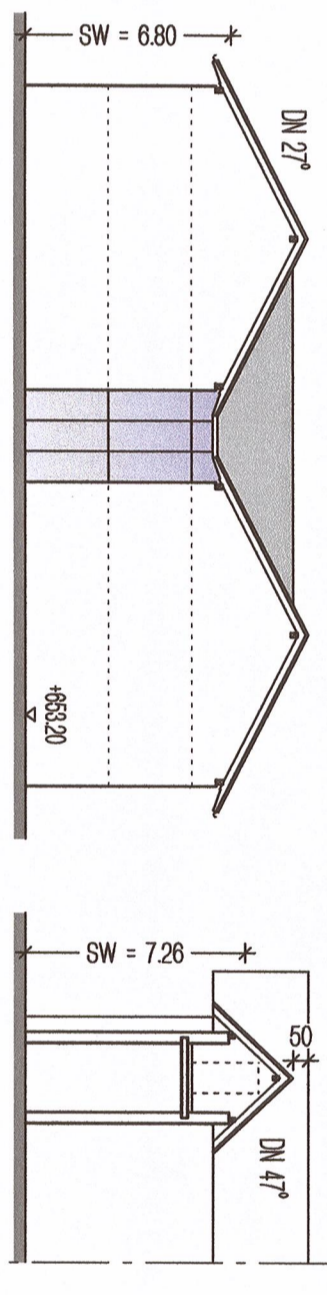
- ▬▬▬▬▬ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ▬▬▬▬▬ Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- — — — — Baugrenze
- ▨▨▨▨▨ private Verkehrsfläche
- +++ Maßzahl in Metern (z.B. 4,00 m)
- Umgrenzung von Flächen für: N = Nebenanlagen, St = Stellplätze, TG = Tiefgaragen, TOR = Tiefgaragenrampe, HB = Hochwasserrückhaltebecken
- Firstrichtung zwingend

B) ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE HINWEISE

- ▬ Bestehende Gebäude
- ▬ Bestehende Grundstücksgrenzen
- 86 Hausnummer
- 408/9 Flurstücksnummer (z.B. Flst.-Nr. 408/9)
- Vorschlag Gebäudesituierung
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet H_{Q,100}
- Überschwemmungsgebiet H_{Q,wahrem}

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) unzulässig sind.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 **Baunutzungszahlen:** Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,30, Geschosflächenzahl (GFZ) max. 0,40.
 - 2.2 **Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude max. 6,80 m, Verbindungsbau max. 7,26 m jeweils gemessen von Erdgeschoss-Rohbodenoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite, wobei OK, EG, RFB auf einer Höhe von max. 653,20 m ü. NN liegen darf. Das nordöstliche Nebengebäude ist höhenprofilgleich an die benachbarte Bestandsgarage von Fl.Nr. 408/7 anzubauen.
 3. **Dachgestaltung:** Hauptgebäude Satteldächer mit max. 27° Neigung, Verbindungsbau Satteldach mit max. 47° Neigung, kleinformatiges Dachneigungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe, für den Zwischenbau ist alternativ auch eine Blechdachneigung zulässig.



SCHEMATISCHE ANSICHT SÜD
M = 1250

SCHEMATISCHER SCHNITT
VERBUNDUNGSBAU M = 1250

3. Bei den Hauptgebäuden ist wahlweise in je einer Hauptdachhälfte der Einbau eines Querriegels bzw. einer Dachaufkantung 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.
- Das nordöstliche Nebengebäude ist dachprofilgleich an die benachbarte Bestandsgarage von Fl.Nr. 408/7 anzubauen.
4. **Art der Bauweise:** Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 5. **Wohneinheiten:** Je Wohngrundstück sind max. 5 Wohneinheiten zulässig.
 6. **Grünordnung:** Auf dem Änderungsgrundstück Fl.Nr. 408/9 sind an geeigneter Stelle mind. 5 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
 7. **Behaltung von Festsetzungen:** Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zeller Straße Nord“ der Gemeinde Ruhpolding weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. **Wasserrrechtliche Zulassungspflicht:** Der Änderungsbereich liegt teilweise im Vorflutgebiet des Überschwemmungsgebiet H_{Q,100} der Weißen Traun mit Seitenbächen. Für das Bauvorhaben ist eine zusätzliche wasserrrechtliche Zulassungspflicht mittels entsprechender Antragstellung erforderlich.
2. **Hochwasserrückhalteraum:** Der verloren gehende Hochwasserrückhalteraum beträgt 137 m³ Wasservolumen, welcher durch ein Auffangbecken auf dem Grundstück ausgeglichen wird.
3. **Starkniederschläge** können flächendeckend auftreten und voraussichtlich aufgrund der Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten, wobei auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen ist.
4. **Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser** von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belüftete Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

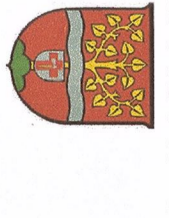
Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU-Werkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen, etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen. Wenn die Dachneigung zulässig, eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien <50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENNGW) sind einzuhalten.

Geegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

**BEBAUUNGSPLAN
ZELLER STRASSE NORD
GEMEINDE RUHPOLDING**



2. Änderung gemäß § 13a BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 408/9 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 Bauausschuss hat in der Sitzung am... 17.9.15... die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am... 28.9.15... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom... 28.9.15... wurde in der Zeit vom... 28.9.15... bis... 2.12.15... die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt. Mit Bauausschussbeschluss vom... 3.8.17... wurde die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom... 3.8.17... gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den ... 5.9.17 ...
(C. Fieher, 1.Bürgermeister)

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am... 8.9.17... 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 ... 8.9.17 ...
(C. Fieher, 1.Bürgermeister)

PLANFERTIGER

Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsamtsleiter
Bauamt
Bahnhoferstraße 22
83278 Ruhpolding
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123