

M 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (2,6 ha)
- SO Sondergebiet Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z. B. 2 Vollgeschosse)
- 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0,4)
- 0,6 Geschößflächenzahl höchstzulässig (z.B. 0,6)
- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- WH=6,80 Wandhöhe als Höchstgrenze (z. B. 6,80 m)
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauBG) hier: Verkehrsberuhigter Bereich

- Bäume und Baumgruppen zu erhalten
- Grünfläche für Auwald
- Maße in Metern (z. B. 10,00 m)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Tiefgarage
- Firstrichtung, zwingend
- Sichtdreieck
- Ein- Ausfahrt Tiefgarage

B. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 8 Hausnummer
- 107/17 Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude
- Abbruch bestehender Gebäude

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. 98 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.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird mit Ausnahme der Grundstücke am Parkweg als Sondergebiet für den Fremdenverkehr i. S. von § 11 BauNVO festgesetzt.

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.

Die Grundstücke am Parkweg werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 - 5 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung.

Die Wandhöhe wird von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufe gemessen.

§ 3 Tiefgaragen

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

§ 4 Dächer

Die Dächer von Haupt-, Nebengebäuden und Garagen sind mit einem in der Gebäudemitte verlaufenden First zu versehen. Die Dachneigung darf 22 bis 27 Grad betragen. Der Kniestock darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ab Oberkante Rohdecke Obergeschoß bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gerechnet. Die Dacheindeckung muß aus kleinformatigem Dacheindeckungsmaterial in roter oder rotbrauner Farbe erfolgen. Der Dachüberstand muß am Ortsgang mind. 1,0 m und an der Traufe mind. 0,8 m betragen.

§ 5 Einfriedung

Als Einfriedung sind nur Holzzäune mit naturfarbenen senkrecht stehenden Holzlatten zulässig. Beton- und Natursteinsockel dürfen maximal 10 cm über das anschließende Straßenniveau reichen. Die Höhe der Einfriedung darf höchstens 1,10 m betragen.

§ 6 Grünordnung

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen dürfen nur heimische Laubbäume und -sträucher verwendet werden.

§ 7 Sichtfelder

Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

B. TEXTLICHE HINWEIS

§ 8 Hochwassersicherheit

Aufgrund der Lage des Baugebietes zwischen der Weißen Traun und der Urschläuer Ache können bei großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände sollen Kellergeschosse in wasserdichter Bauweise erstellt, Lichtschächte gegen Wassereintritt und Heizöltanks gegen Auftrieb gesichert werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.6.98 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.7.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Ruhpolding, den 7.7.98



(Hallweger, 1. Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.7.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.4.98 bis 27.5.98 öffentlich ausgelegt.

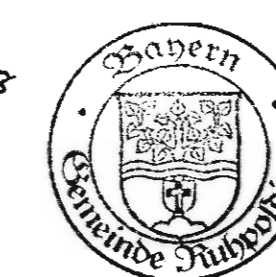
Ruhpolding, den 7.7.98



(Hallweger, 1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Ruhpolding hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 3.6.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 7.7.98 als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 7.7.98

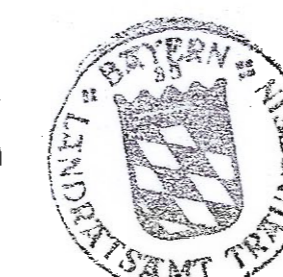


(Hallweger, 1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Traunstein hat mit Schreiben vom 30. JULI 1998 mitgeteilt, daß Rechtsvorschriften nicht verletzt wurden (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Traunstein, den 15. Okt. 1998

i.A. Landratsamt Traunstein



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 7.8.98 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Gemeindebauamt Ruhpolding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan wird damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 - 5 sowie des § 214 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

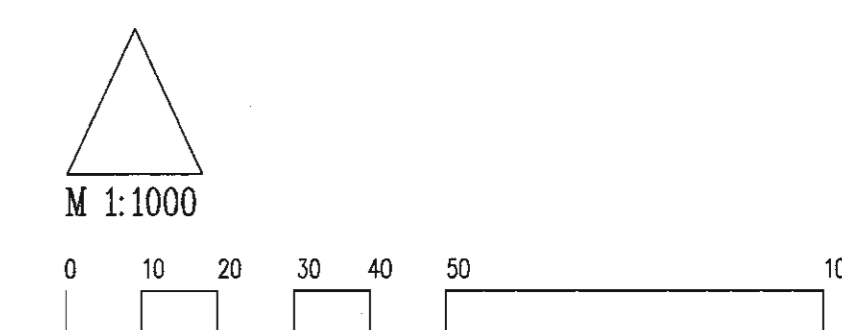
Ruhpolding, den 7.8.98



(Hallweger, 1. Bürgermeister)

GEMEINDE RHPOLDING

BEBAUUNGSPLAN "Zellerstraße - Nord"



KLAUS IMMICH
DIPL. ING. ARCHITEKT BDA
REGIERUNGSBAUMEISTER
HERZOG-WELF-STR. 74
85604 ZORNEDING
10.12.1997/Ba
K. Immich

564p