



A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Ga N Umgrenzung von Flächen für Ga = Garagen, N = Nebengebäude
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstückzufahrt
- Verkehrsgrünfläche öffentlich
- Anpflanzen von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze der Bebauungsplanänderung/-erweiterung
- Firstrichtung zwingend/wahlweise
- Maßzahl in Metern (z.B. 3,00 m)
- Grünflächen privat als Gewässerbegleitgrün mit Pflanzgeboten, von jeglicher Bebauung freizuhalten

B) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilungen
- Flurstücksnummer (z.B. 40/6)
- Wasserfläche (bestehender Leitergraben)

C) TEXTLICHE FESETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 2.1 **Grund-/Geschoßflächen:**

	Grundfläche	Geschoßfläche
Einzelhäuser	max. 150 m ²	max. 300 m ²
Doppelhaushälften	max. 75 m ²	max. 150 m ²
Garagen-/Nebengebäude	max. 50 m ²	
 - Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen brauchen der anrechenbaren Geschoßfläche nicht zugerechnet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Neubaugrundstücken darf max. 0,25 betragen.
 - 2.2 **Seitliche Wandhöhe:** Hauptgebäude max. 5,80 m, Garagen-/ Nebengebäude max. 3,00 m von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite; bei Hanglage ist die Tal-seite des Gebäudes als seitliche Wandhöhe maßgebend. Die Freilegung von Kellergeschossen ist unzulässig, es hat eine Geländeanfüllung von mind. 25 cm unter Oberkante Erd-geschoßrohdecke zu erfolgen.
3. **Dachgestaltung:** Satteldächer mit einer Neigung von 20°-27° mit kleinformatigem Dachein-deckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe. Je Hauptgebäude ist wahlweise in einer Dachfläche ein Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Hauptdachlänge und einer Neigung von max. 5° größer der Hauptdachneigung zulässig, welcher aus der Traufe des Hauptdaches zu entwickeln und in seiner Oberkante deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen ist. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind in der Dachfläche zu integrieren. Dachaufbauten (Dachgauben etc.) und Dacheinschnitte (Loggien etc.) sind grundsätzlich unzulässig.

4. **Garagen:** Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte darf max. ein Garagen-/Nebengebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Bei Anbau an das Hauptgebäude ist das Garagengebäude giebelständig am Hauptgebäude zu errichten, Grabendach-situationen durch traufseitigen Anbau an das Hauptgebäude sind unzulässig. Zulässige Grundfläche siehe Ziff. 2.1, seitliche Wandhöhe siehe Ziff. 2.2. Satteldächer mit Neigungen von 20°-27°, Dachform und Eindeckungsmaterial in Farbe und Struktur dem Hauptgebäude-dach angepaßt. Garagen dürfen nicht aufgestockt oder zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Eine Abschleppung des Hauptdaches über das Garagen-/Nebengebäude ist bei Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhe des Garagen-/Nebengebäudes zulässig.
5. **Einfriedigungen:** Zulässig sind nur Holzzäune als waagrechte Bretterzäune oder senkrechte Hanichel-/Staketenzäune in einer Höhe von max. 1,00 m über Straßen- oder Geländeober-kante. Tore in Einfriedigungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m entfernt sein; der Platz zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem zurückgesetzten Tor dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einfahrtbereich und darf nicht durch Ketten oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Einfriedigungen im Bereich von öffentlichen Straßen-verkehrsflächen sind mind. 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
6. **Gebäudeform/Fassadengestaltung:** Es sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper mit einem Seitenverhältnis von mind. 4:5 vorzusehen, wobei der First jeweils parallel zur Längs-seite des Gebäudes anzuordnen ist. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausge-wogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei erkennbar überwie-gen. Grundsätzlich sind nur klare, stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungs-flächen sind entsprechend symmetrisch aufzugliedern. Die Fassaden sind in Putzstruktur in einer flächigen, ortsblichen Art zu gestalten; für die Farbgebung sind weiße oder leichte, helle Pastelltöne zulässig. Für die Obergeschosse sind Holzverschalungen oder Holzbau-weise aus heimischen Hölzern zulässig. Sockelhöhe an Gebäuden max. 0,25 m. Doppel-haushälften sind in ihrer Grundrißanordnung und Höhenentwicklung (ohne Versatz durch-laufende Längsfassaden und Dachoberflächen) sowie Fassadengestaltung und Farbgebung aneinander anzupassen. Alternativ (z.B. für Niedrigenergiehäuser) ist eine Vollfassaden-gestaltung in Holzblockbauweise oder aus sonstigen Holzkonstruktionen zulässig.
7. **Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur standort-heimische Gehölzarten aus autochthonem Pflanzgut (= Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig, exotische und blauschwarze Gehölze (z.B. Thuja) sind generell unzulässig.

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum wahlweise aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen; bereits planlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei eingerechnet und in ihrer Lage um max. 3,0 m im Radius verändert werden. Die gebotenen Baumpflanzungen stellen die Mindestanforderung dar und können in ihrer Anzahl individuell erweitert werden.

Artenliste: (Mindestpflanzgrößen: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm)

Acer campestre/Feldahorn	Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Acer platanoides/Spitzahorn	Sorbus aucuparia/Eberesche
Tilia cordata i.S.Winterlinde	Tilia platyphyllos/Sommerlinde
Quercus robur/Stieleiche	Prunus avium/Kirsche
Prunus padus/Traubenkirsche	Prunus avium/Vogelkirsche

oder robuste Obstbaumarten aller heimischen, standortgerechten Arten

Die Baumpflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Bezugs-ferdigkeit des jeweiligen Wohngebäudes auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die öffentliche Verkehrsgrünfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten, alternativ ist eine sickerwasserfähige Befestigung (Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.) als Fahrzeug-Abstellfläche zulässig. Baumpflanzungen gemäß obiger Artenliste.

Auf den Privatgrundstücken sind Verkehrsflächen und Stellplätze sowie nichtüberdachte Zufahrts-/Zugangsbereiche sickerfähig mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, Versiegelungen (z.B. Asphalt o.ä.) sind grundsätzlich unzulässig.

Anfallendes Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers auf den jeweiligen Privatgrundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen oder punktförmig in den Unter-grund einzuleiten; eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen oder auf Nachbargrund-stücke ist unzulässig.

Gewässerbegleitgrünfläche: Der planlich festgesetzte gewässerbegleitende Grünstreifen entlang des östlichen Grabens ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, mit einer Flutmulde zu versehen und mit heimischen, böschungssichernden Sträuchern in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zu bepflanzen.

8. **Die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** wird nach der sog. vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in Ziff. 4.1 des Umweltberichtes beschrieben und im Planteil/im Satzungstext festgesetzt.
9. **Wohneinheiten:** Je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. 1 WE.
10. **Kfz.-Stellplätze:** Auf den Privatgrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Kfz.-Stell- oder Garagenplätze zu errichten.
11. **Hochwasserschutz:** Neben der bereits festgesetzten Flutmulde in dem östlichen Gewässerbegleitgrün (vgl. Ziff. C.7) sind auf den Privatgrundstücken an den Grundstücksgrenzen Geländemodellierungen vorzunehmen und Flutmulden zur schadlosten Ableitung von Nieder-schlags- und Oberflächenwasser aus den nördlichen Oberliegergrundstücken Fl.Nrn. 40 und 40/11 sowie aus dem nordöstlichen Leitergraben herzustellen. Die Keller sind wasserdicht auszubilden. Die nordseitigen Lichtschächte und Maueröffnungen sind mind. 0,30 m über das festgelegte Gelände anzuheben. An der Südgrenze der Grundstücke Fl.Nrn. 40/5 und 40/6 ist eine Geländeauffüllung nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Ruhpolding zu-lässig. Entlang des Wassergrabens ist ein 3,0 m breiter Arbeitsraum zur Gewässerunter-haltung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind offene, abnehmbare Einfriedun-gen in einer Höhe von max. 1,00 m.
12. **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen, sind ausschließlich auf den planlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Hauptbau- und Garagengebäudegrenzen) zulässig.

- D) TEXTLICHE HINWEISE**
1. **Strom- und Kabelvertellerschränke** sind im Privatgrund aufzustellen und so in den Ein-friedigungen zu integrieren, daß sie von außen jederzeit zugänglich sind.
 2. **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend aus an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte-zeit solche Arbeitszeiten erzwingt.
 3. **Überflutungsgefahr:** Es wird darauf hingewiesen, daß von dem im Osten der Grundstücke Fl.Nrn. 40, 40/4 und 40/5 und im Süden der Grundstücke Fl.Nrn. 40/5 und 40/6 verlaufenden Entwässerungsgraben bei stärkeren Niederschlägen mit einer Überflutungsgefahr zu rechnen ist.

**BEBAUUNGSPLAN
ZELLERBODEN
GEMEINDE RUHPOLDING**



ÄNDERUNG/ERWEITERUNG

im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 39/10, /11, /17, 40/2, /3, /4, /5, /6, /7, /10, Gemarkung Zell

Die Gemeinde Ruhpolding erläßt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplanänderung/-erweiterung als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.02.2007 die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 27.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung/-erweiterung mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2007 wurde in der Zeit vom 27.02.2007 bis 09.03.2007 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch beteiligt.

Mit Gemeinderatsbeschuß vom 23.02.2007 wurde die Bebauungsplanänderung/-erweiterung in der Fassung vom 23.02.2007 gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Ruhpolding, den 29.02.2007

(Siegel) *(A. Hallweger, 1. Bürgermeister)*

Der Beschuß der Bebauungsplanänderung/-erweiterung durch die Gemeinde wurde im Amtsblatt der Gemeinde am 23.02.2007 gemäß § 10 Abs.3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 29.02.2007

(Siegel) *(A. Hallweger, 1. Bürgermeister)*

2. Änderung des Bebauungsplanes
Plan der Plansammlung des
Landratsamtes Traunstein SG 40/04

PLANFERTIGER
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Steinbachweg 34
83324 Ruhpolding
Tel.: 08663/9888-Fax.: 300
Ruhpolding, den 10.10.2006
geändert: 12.12.2006/13.02.2007

0515.05