



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruhpolding erlässt aufgrund der §§ 1 und 2, sowie §§ 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Art. 4 bis 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), diese Bebauungsplanänderung als Satzung

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Siedlung Schwaig-Nord" in der Fassung der 3. Änderung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Änderungsbereiches
- WH 7,80 Zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, z.B. 7,80 m
- EG=661,50 Festsetzung Höhenlage Fertigfußboden EG in m ü NN als Obergrenze, z. B. 661,50 m üNN
- I Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze, z. B. 1 Vollgeschoss
- WD auch Walmdach zulässig
- W Wohnen unzulässig
- Baugrenze
- TG Zufahrt Tiefgarage
- Ga Garage
- Firstrichtung
- Kennzeichnung der Gebäudeseiten bei Hanghäusern gem. Ziffer 3.5 der textl. Festsetzungen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Freizuhaltendes Sichtdreieck, Schenkellänge 85 m
- bestehender Laubbaum zu erhalten
- öffentliche Grünfläche
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B.1 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurnummer, z.B. 612
- Bestehendes Gebäude, Abbruch geplant
- Standort- und klimagerechter Laub- / Obstbaum, Pflanzvorschlag
- bestehender Regenwasserkanal, in Teilen zu verlegen

B.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet HQ100 der weißen Traun

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
 - 1.2 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn 6 - 8 BauNVO sind unzulässig. Die Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
 - 2.2 Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- 3. Gestaltung**
 - 3.1 Die Gebäude sind als längsgestreckte Rechteckbaukörper auszubilden. Das Seitenverhältnis von Breite zu Länge des Baukörpers darf 4,5:5 nicht überschreiten. Es ist zulässig, solche Gebäude winkelförmig aneinanderzubauen.
 - 3.2 Für die Überdachung von Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind auch von der Ortsgestaltungssatzung abweichende Dachformen und Dachneigungen sowie Eindeckungen zulässig.
 - 3.3 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind zulässig.
 - 3.4 Stütz- und Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m durch Versatz um min. 0,5 m zu gliedern.
 - 3.5 Bei den im Planteil festgesetzten Hanghäusern ist das Gelände an den gekennzeichneten Gebäudeseiten bis auf die Höhe des Rohfußbodens des 1. OG anzugleichen.
- 4. Grünordnung**
 - 4.1 Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist bei Neubauten mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Zu erhaltende Bäume werden hierauf angerechnet.
 - 4.2 Pflanzenarten: Für alle Pflanzungen sind nur standortgerechte und klimaresistente, bevorzugt heimische Laubgehölze, Stauden und Zwiebelgewächse zulässig. Nadelgehölze sind unzulässig.
 - 4.3 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Mindestqualitäten festgesetzt.
Laubbäume 1. bis 3. Ordnung:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Obstbäume:
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
 Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm
 - 4.4 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neupflanzung der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.
- 5. Sichtdreiecke**
 Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,8 M unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,8 Metern, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
- 6. Stellplätze, Tiefgaragen**
 Die Errichtung von Stellplätzen und Tiefgaragen ist auch außerhalb der Bauräume zulässig.

D HINWEISE DURCH TEXT

Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Gefahren durch Wasser

Vor wild abfließendem Oberflächenwasser können eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Der Abfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. § 37des Wasserhaushaltsgesetzes ist zu beachten.

Der größte Teil des Änderungsbereiches liegt in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Daher wird eine hochwassersichere Bauweise empfohlen.

Gestaltungssatzung

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Ruhpolding ist einzuhalten soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

Abstandsflächentiefe

Für die Abstandsflächentiefe gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandstiefe der Gemeinde Ruhpolding

Stellplätze

Für die Zahl und Gestaltung der Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Ruhpolding über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

 Ruhpolding, den
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)
7. Ausgefertigt
 Ruhpolding, den
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)
8. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

 Ruhpolding, den
 - Siegel -
 Justus Pfeifer
 (Erster Bürgermeister)

GEMEINDE RUPOLDING
 LANDKREIS TRAUNSTEIN



Bebauungsplan "Siedlung Schwaig-Nord"

4. Änderung
 mit integriertem Grünordnungsplan

im Verfahren nach § 13a BauGB

FASSUNG: Vorentwurf 08.02.2022
 Entwurf
 Planfassung f. Bekanntm.

ZEICHNUNGSMASSTAB: M 1 : 1.000