



A) Textliche Festsetzungen

(die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung
 - 1.1 Das Bauland ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.
 - 1.4 Die angegebenen GRZ und GFZ sind Höchstwerte und können nur ausgenutzt werden, sofern sich nicht durch die überbaubaren Grundstücksflächen geringere Werte ergeben. Die maximal zulässige Grundfläche wird wie folgt fixiert:
geä. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,50
2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß für Balkone, Vordächer etc. gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zulässig. Für Wintergärten kann die Baugrenze um max. 2,0 m überschritten werden. Die Grundfläche von Wintergärten und vergleichbaren Anbauten darf jedoch 10 qm nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur ein derartiger Anbau zulässig.
 - 2.2 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
 - 2.3 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
 - 4.1 geä. Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Abweichend hiervon können Garagen auch in den Hauptkörper integriert werden. Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen möglich.
14. geä. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Fahrflächen ist nach den Vorgaben der NWFReiV auf den Baugrundstücken zu versickern.
17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Trassierungen sind unzulässig.
25. Bepflanzung
 - 25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bodenständiger Art (einschließlich Obstbäume) zu pflanzen.
 - 25.2 geä. Altbaumbestand soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Vor einer erfolgenden Fällung ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen. Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

 - a) entfallen
 - b) geneigtes Satteldach
 - c) große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen.
 - 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude
 - 29.1.1 Bezug zur Ziffer 17.1. Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.
 - 29.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens darf nicht mehr als 30 cm über der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

geä. Bezüglich Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse ist sich beim Landratsamt Mühldorf Fachbereich Wasserrecht und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu informieren.

 - 29.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
geä. bei III maximal 7,50 m
 - 29.2 Form und Gestaltung der Baukörper
 - 29.2.1 Vorspringende und außenbündige Zwerchgiebel sind erlaubt, sofern der Giebel mindestens 0,5 m unter dem Hauptgiebel liegt.

- 29.3 Gestaltung des Daches
 - 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen und ist in die Gebäudemitte zu legen.
 - 29.3.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.
 - 29.3.3 Die Dachneigung wird mit 26 - 30 Grad festgesetzt.
 - 29.3.4 Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - 29.3.5 Als Dacheindeckung werden Dachziegel in naturroter Farbe festgesetzt.
 - 29.3.6 geä. Dachüberstände dürfen an Giebel- und Traufseite 1,50 m, nicht überschreiten.
 - 29.3.7 geä. Je Dachfläche sind insgesamt max. 2 Dachgauben der gleichen Art zulässig. Die gesamte Breite der Dachgauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 29.3.8 geä. Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.
- 29.4 Fassadengestaltung
 - 29.4.1 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
 - 29.4.2 Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.
- 29.4.3 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
- 29.5 Einfriedungen
 - 29.5.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 20 cm über OK Gelände ist unzulässig.
 - 29.5.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung auszubilden. Die Gesamthöhe der Zäune darf 1,10 m nicht überschreiten.
- 29.6 Bodenversiegelung
 - 29.6.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

B) Festsetzungen durch Planzeichen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise

MD	Dorfgebiet (gem. § 5 Baunutzungsverordnung)
E + D	Erdgeschoss + Dachgeschoss (Zahl der Vollgeschosse als zulässige Höchstgrenze, gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO)
III	3 Vollgeschosse (Zahl der Vollgeschosse als zulässige Höchstgrenze, gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO)
GRZ	Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO) (Verhältnis der höchstzulässigen, überbaubaren Grundfläche zur Grundstücksfläche)
GFZ	Geschossflächenzahl (gem. § 20 BauNVO) (Verhältnis der höchstzulässigen Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze die nicht überschritten werden darf
	öffentliche Verkehrsfläche mit Angaben der Fahrbahnbreite und Bankettbreite
	Private Zufahrtsstraße
	Zufahrt Grundstück
	private Verkehrsfläche
	Grünfläche
	Bepflanzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume, deren Krone auf einer Höhe von 2,00 m beginnt.
	Stellplatz als Carport mit Überdachung oder Garage
	Fläche für Garage
	Nebengebäude
	Abbruch Bestandsgebäude
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze der Bebauungsplanänderung
	Firstrichtung
	Maßangaben (in Metern)
	Kirche
Nachrichtliche Übernahme	
	Baudenkmal hierfür gelten die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes
Hinweise	
	bestehende Baukörper
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgesehene Grundstücksteilung
	Angabe der Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke: Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.18 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Freimehring" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.12.18 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 04.12.18 bis einschließlich 19.01.19 stattgefunden.

Rechtmehrung, den 04.12.18 S. Linner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 19.11.18 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 12.02.19 bis einschließlich 04.04.19 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.12.18 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehrung, den 04.12.18 S. Linner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.11.18 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.19 bis einschließlich 19.01.19 beteiligt.

Rechtmehrung, den 04.12.18 S. Linner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.3.19 den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.3.19 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehrung, den 04.12.18 S. Linner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehrung, den 04.12.18 S. Linner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 11.04.19. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rechtmehring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rechtmehrung, den 11.04.19 S. Linner, 1. Bürgermeister

Gemeinde Rechtmehring Landkreis Mühldorf 5. Änderung Bebauungsplan "Freimehring" der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Präambel:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Lageplan	M 1:1000
Fertigungsdaten:	Vorentwurf vom 06.Nov. 2018 geändert: Entwurf vom 19.Nov. 2018 geändert: geändert: 12.Feb. 2019 geändert: 27.März 2019

Planfassung für Bekanntgabe

Planung:

kammerl+kollegen
Architekten | Innenarchitekten | Ingenieure
Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing | x@kammerl-kollegen.de
Telefon 08076-91 81 0 | Telefax 08076-9 666