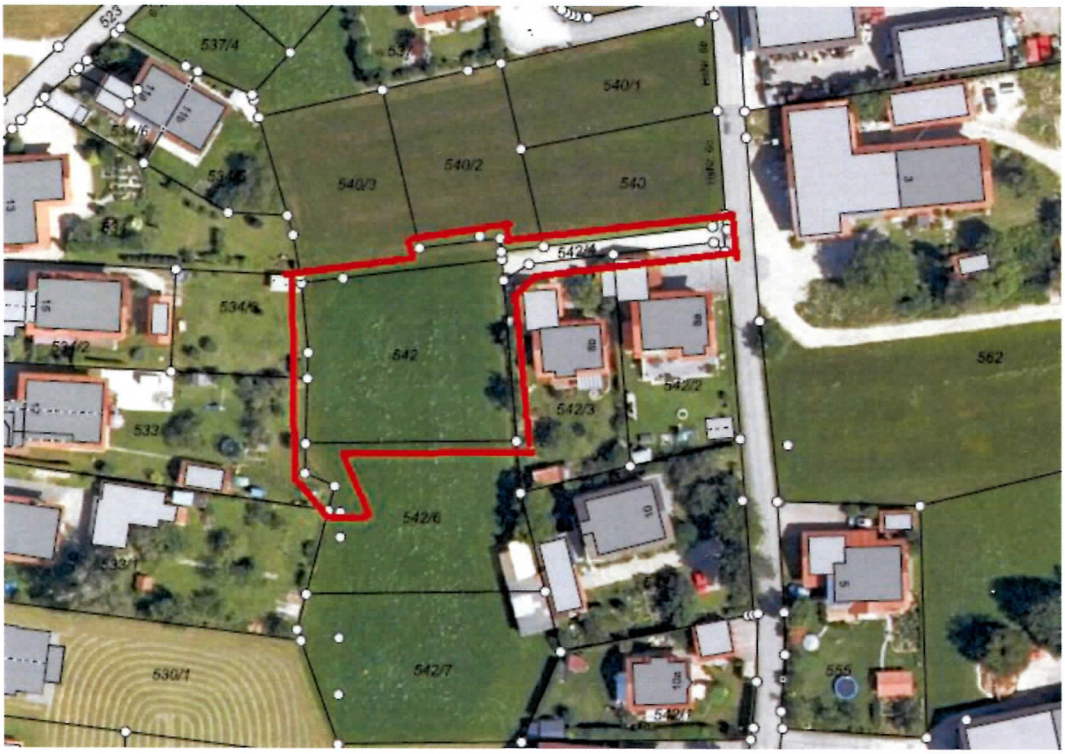
GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS: MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

DECKBLATT NR. 5 zum BEBAUUNGSPLAN "HART-DUNSERNSTRASSE"



Orthofoto vom Planungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"

ARCHITEKTUR-BÜRO
CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+ 49 (0)8086 1664
+ 49 (0)179 8787590
info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

Planinhalt:	LAGEPLAN
Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	24.05.2023
Änderung:	02.08.2023
Satzung:	02.08.2023

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) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023, der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, diese **5. Änderung** des Bebauungsplanes als
S A T Z U N G.

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ vom **08.04.1992** mit der 1. Änderung vom **13.09.1995**, der 2. Änderung vom **21.08.2000**, der 3. Änderung vom **02.08.2002** und der 4. Änderung vom **29.09.2021.**

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

2.	II+D	3 Vollgeschosse als Höchstwert (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen)	
3.	0,4	Grundflächenzahl (GRZ):	max. zulässig 0,4
	(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ):	max. zulässig 0,6
		Wandhöhe: (gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut)	max. zulässig 6,75 m
6.	----------	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO	
7.		Verkehrsflächen	
		öfffentliche Straßenverkehrsfläche – Bestand und Erweiterung	
	GFL	öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant mit mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht belastet zugunsten des Erschließungsträgers	
9.		Garagen, Carports und Stellplätze	
10.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
11.	⟷	Firstrichtung	

B. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Garagen dürfen auch im Hauptgebäude untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf max. 3 beschränkt; Doppelhäuser zählen als ein Gebäude.

3. Gestaltung:

3.2 Dachform

Satteldächer, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

3.3 Dachneigung

23° - 30°, beidseitig gleich

3.11 entfällt

5. Einfriedungen

5.1 Zäune
Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen.
Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

7. Grünordnung

7.4 – 7.6 Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Großbäume:
Größe min. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Mittelgroße Bäume:
Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Grauerle	-	Arnus incana
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Kleinbäume:
Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Weißdorn in Arten	-	Crataegus in Arten
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraster
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Sträucher:
Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weisdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Weiden in Arten	-	Salix in Arten
Schneeball	-	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten	-	Rosa in Arten
Brombeere, Himbeer in Arten	-	Rubus in Arten

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Waldrebe in Arten und Sorten	-	Clematis in Arten und Sorten
Efeu	-	Hedera helix
Kletternde Heckenkirsche in Arten und Sorten	-	Lonicera in Arten
Kletterrosen in Sorten	-	Rosa in Sorten
Weinrebe in Arten	-	Vitis in Arten

Negativarten:
Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken, Chamaecyparis
Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

C. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ in der Fassung vom **08.04.1992** mit der 1. Änderung vom **13.09.1995**, der 2. Änderung vom **21.08.2000**, der 3. Änderung vom 02.08.2002 und der 4. Änderung vom **29.09.2021**.

Wasserwirtschaft: Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen. Bei der Versickerung sind die Vorgaben der NWFreiV/TRENGW zu beachten. (möglichst flächige Versickerung etc.).

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elememtar-versicherung.de)
Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Bodenschutz: Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

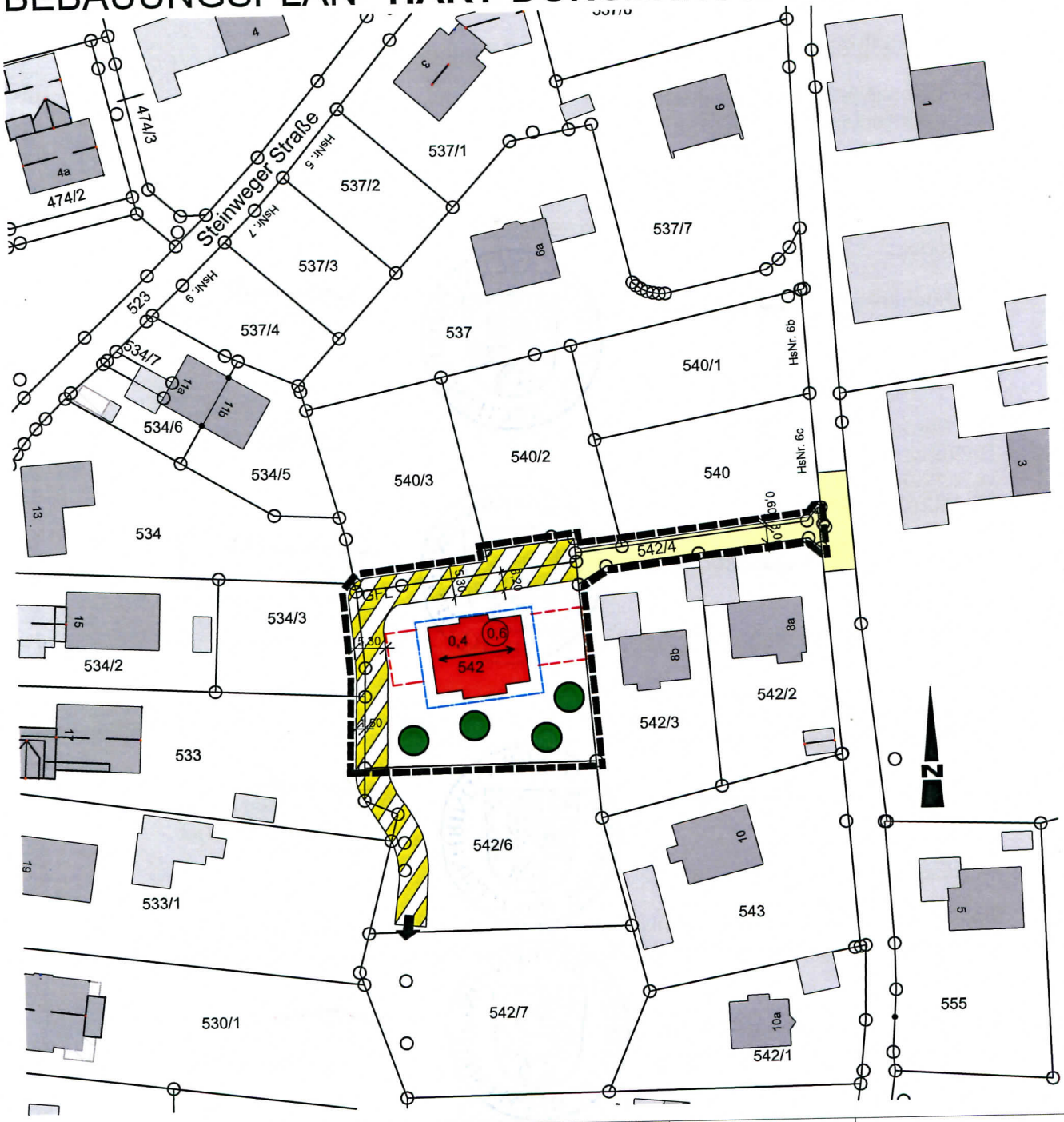
Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflichtman das Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kartengrundlage: Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 11.06.2015
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

GEMEINDE RECHTMEHRING
DECKBLATT NR: 5 zum
BEBAUUNGSPLAN **"HART-DUNSERNSTRASSE"**



Planinhalt:	LAGEPLAN
Massstab:	1:1000
Fertigungsdaten:	
Entwurf:	24.05.2023
Änderung:	02.08.2023
Satzung:	02.08.2023

SCHWARZ MOSER
ARCHITEKTUR "centrum - aurum"
ARCHITEKTUR-BÜRO
CENTRUM-AURUM
GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+ 49 (0)8086 1664
+ 49 (0)179 8787590
info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

GEMEINDE RECHTMEHRING · BAYERN ·

D: Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom **24.05.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.06.2023** 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 **19.06.2023** bis einschließlich **21.07.2023** stattgefunden.

Rechtmehring, den 03.08.23 –Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **24.05.2023** mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom **19.06.2023** bis einschließlich **21.07.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **15.06.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehring, den 03.08.23 –Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **25.05.2023** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.06.2023** bis einschließlich **21.07.2023** beteiligt.

Rechtmehring, den 03.08.23 –Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **02.08.2023** den Bebauungsplan in der Fassung vom **02.08.2023** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den 03.08.23 –Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den 03.08.23 –Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 04.08.23. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den

ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maithenbeth 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).

Rechtmehring, den 03.08.23

-Siegel-

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

E. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Rechtmehring, Deckblatt Nr. 5 für das Gebiet "Hart-Dunsernstraße":

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hart-Dunsernstraße" der Gemeinde Rechtmehring in der Fassung vom 08.04.1992 mit der 1. Änderung vom 13.09.1995, der 2. Änderung vom 21.08.2000, der 3. Änderung vom 02.08.2002 und der 4.Änderung vom 29.09.2021 und betrifft die Flurnummern 542, 542/4 und eine Teilfläche der Flurnummern 540, 540/2, 540/3, 534/3, 533 und 542/6 des Planungsgebietes.
Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom **24.05.2023** den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße" gefasst.

2. Anlass und Zweck der Planung:

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Fläche ist nicht bebaut. In diesem Bereich soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten entstehen. Somit soll der großen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde nachgekommen werden. Dies ist der Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße".

3. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Der Umgriff der Änderung hat eine Größe von ca. 1.760 m².
Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.
Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG.
Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn- System.

4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Bebauung des Grundstückes mit der künftigen Nutzung als Mehrfamilienhaus für die in dem Gebiet lebenden Personen und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

5. Verfahrenshinweise:

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2, Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Entwurfsverfasserin:
Buchbach, den 01.08.2023

Christa Schwarzmoser
Architektin

GEMEINDE RECHTMEHRING · BAYERN ·

Die Gemeinde:
Rechtmehring, den 03.08.23

Sebastian Linner
1. Bürgermeister