

2 Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles einer Teilfläche des Ortes Rechtmehring, umfassend die innerhalb der Geltungsbereiche liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken, werden entsprechend der Darstellung im Lageplan festgelegt.

2.01 - - - - - Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungs-Satzung

3 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach 1 und 2 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von §29 BauGB nach §34 BauGB in Verbindung mit §9 BauGB. Abstandsflächen richten sich nach Bayerischer Bauordnung.

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.01 WA im Sinne eines Allgem. Wohngebietes nach §4 BauNVO

4.02 max. 2 Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig

4.03 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,30 und

4.04 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,40

4.05 II höchstens 2 Vollgeschosse (Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO)

4.06 E nur Einzelhäuser zulässig

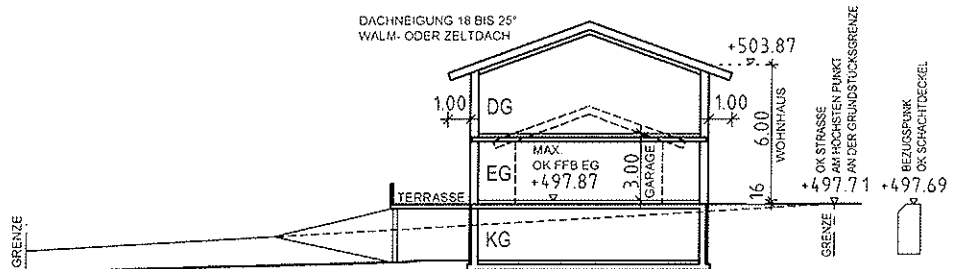
4.07 ↔ Firstrichtung

4.08 GA Flächen-Umgrenzung für Garagengebäude.
Davon abweichend sind Garagen auch innerhalb der Baugrenzen, integriert im Hauptbaukörper, zugelassen.

5 Bauliche Gestaltung

5.01 Höhenentwicklung der Gebäude:
die zulässige Wandhöhe für Wohnhäuser wird mit 6,00m, für Garagen 3,00m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss Wohnhaus festgesetzt.
Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss Wohnhaus bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

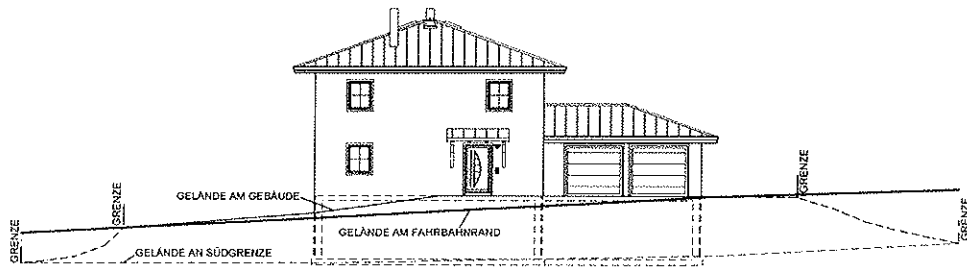
5.02 Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss max. 497,87m ü.NN
Höchster Punkt an der Fahrbahnkante 497,71m ü.NN
Bezugspunkt Oberkante Schachtdeckel 497,69 ü.NN



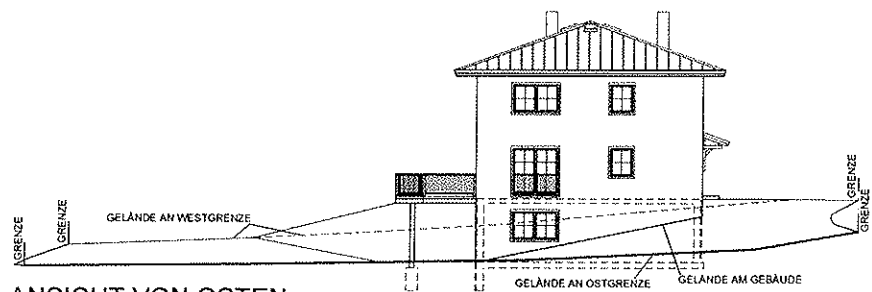
Schnitt Höhenentwicklung M=1:333

5.03 Gestaltung des Daches
Dachflächen sind dreieckig oder trapezförmig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
Es sind nur Walm- und Zeltdächer zulässig.
Zulässige Dachneigung von 18 bis 25 Grad.
Als Dacheindeckung werden Dachziegel oder Dachsteine festgesetzt.
Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
Für Wintergarten-Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.

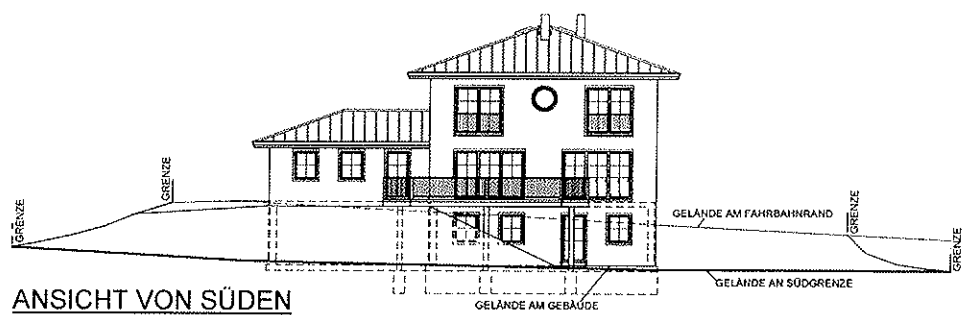
Hinweis Geländedarstellung
 Gartenmauern ausschließlich aus Naturstein, bepflanzt, in geplantes Gelände eingebunden. Maximale Höhe 1,50m.



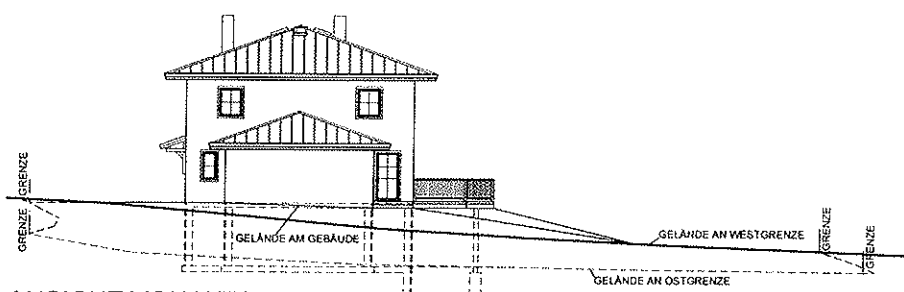
ANSICHT VON NORDEN



ANSICHT VON OSTEN



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON WESTEN

6

Bindungen für Bepflanzung

6.01

Je angefangene 200m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laub- bzw. Obstbaum laut Artenliste zu pflanzen.
 Zusätzlich sind mind. 10% der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
 Dabei sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) zu beachten.
 Die Bepflanzung ist in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung durchzuführen.

6.02



Baum, Neupflanzung
 Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB für Laub- und Obstbäume lt. Artenliste.


6.03


Für die Begründung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus beulus	Hainbuche
Pflanzqualität: H, 3xv, mB 14-16	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Trauben-Kische
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Obstbaum-Hochstämme, alte lokaltypische Sorten	
Sträucher	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartreigel
Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Eingr. Weissdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Schw. Holunder
	Viburnum lantana	Woll. Schneeball


7


Hinweise


7.01  bestehende Grundstücksgrenzen

7.02  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

7.03 184 Flurstücknummer, z.B 184

7.04  Bemassung

7.05  öffentliche Verkehrsfläche

7.06  Vorgeschlagene Bebauung

7.07 Erschliessungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäss Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Im Bereich der Baumassnahmen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden und anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu verickern. Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Strassenflächen ist nach den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENWG) zu versickern. Nach NWFreiV ist eine flächenhafte Versickerung auszuführen. Die Anlagen sind genehmigungsfrei. In den Bauantragsunterlagen ist zu bestätigen, dass die Regenentwässerung nach den Vorgaben der NWFreiV ausgeführt wird.

7.08 Immissionen:
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren durchgeführt wird.

7.09 Kartengrundlage:
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1:1000, Gemarkung Rechtmehring und DFK aus Gis-Daten vom 29.03.2007

7.10 Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.