

# GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS MÜHL DORF a. INN

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „FREIMEHRING WEST“

im M = 1 : 500

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Rechtmehring erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG.

Entwurf	am 25.06.1999
	am 19.08.1999
	am 19.11.1999
	am 24.01.2000

Bebauungsplan „Freimehring West“  
(ohne Maßstab), Entwurf vom 19.08.1999  
Entwurf vom 19.11.1999

#### PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO            BAULEITUNGEN  
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF  
GdbR  
Mühdorfer Str. 21,            84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94313,            Telefax 08082/94315

## A) FESTSETZUNG

(Die Numerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1. **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung:  
**siehe Festsetzungstabelle (Seite 2/3)!**
- 1.3. Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden.  
Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
- — — — — Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan in Gebäudelängsrichtung anzuordnen. Dies gilt auch für die Garagen. Andere untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- ↔ Firstrichtung
- 2.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z.B. für Erker, Balkone, etc.) ist gemäß § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässig, dabei kann die Baugrenze bis max. 1,00 m überschritten werden.  
Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen wird insoweit u. nur dann gestattet, wenn es sich bei dem untergeordneten Bauteil um einen Wintergarten handelt. Hier darf die Baugrenze bis max. 3,00 m überschritten werden.  
Hinsichtlich der Überschreitungen ist Art. 6 BayBo Abstandsflächen (Grenzabstände) zu beachten !
- 2.4. Für den gesamten Geltungsbereich ist gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

### 3. Mindestgrößen von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 520 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern.

### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1 **[GA]** Flächenumgrenzung für Garagen.
- Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen. Art. 7 Abs. 4 BayBo ist zu beachten.

- 4.2.     ➔     Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00 m  
**Ausschließlich für Parz. 1 gilt:** Garagenzufahrt entweder von Westen  
oder von Osten möglich.
- 4.3.     Pro Wohneinheit sind **1,5 Stellplätze** auf d. Baugrundstück nachzuweisen; als  
Stellplatzfläche kann auch der Stauraum vor d. Garage verwendet werden.

5.-10. entfällt !

**FESTSETZUNGSTABELLE:**

**a) baurechtliche Festsetzungen**

Nummer Bauparzelle	Nutzung als	max. zul. VollgeschöÙe	max. zul. GeschoÙfläÙe (m <sup>2</sup> )	max. zul. GrundfläÙe einschl. GA (m <sup>2</sup> )	GrundstücksgröÙe (ca m <sup>2</sup> )	Sonstiges
1	EH	E + I	280	185	603	entfällt
2	EH	E + I	280	185	547	Grenzanbau GA zwingend
3	EH	E + I	280	190	937	Anbau GA an priv. Grünstr. zwingend
4	EH	E + D	280	190	917	Grenzanbau GA beidseitig zwingend
5	EH	E + D	280	190	1118	Grenzanbau GA zwingend
6	EH	HG + E + D	450	150	1028	entfällt

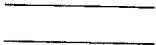
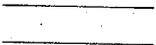
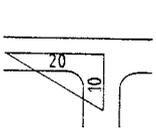
**b) technische Festsetzungen**

Nummer Bauparzelle	max. zul. WandhöÙe ab OKFF EG (m)	Dachform Dachneigung (Grad °)	Seitenverh. d. rechteckigen Baukörpers (l / b)	Dachgauben	Zwerchhäuser, traufbündig, max. Breite 1/3 der Fassadenlänge	Höhenlage OK FFB Haus EG OK FFB GA (über NN)
1*	6.00 / -	SD 25°-26°	7 / 5 u. größer	nein	ja	508.70 508.70
2*	6.00 / -	SD 25°-26°	7 / 5 u. größer	nein	ja	508.80 508.70
3*	6.00 / -	SD 25°-26°	7 / 5 u. größer	nein	ja	509.10 509.60
4	4.70 / -	SD 25°-30°	7 / 5 u. größer	nein	ja	509.10 508.80
5	4.70 / -	SD 25°-30°	7 / 5 u. größer	nein	ja	510.60 510.00
6	4.70 / -	SD 25°-30°	7 / 5 u. größer	nein	ja	512.00

**\* Alternativ zu Parzelle 1,2 u. 3:**

ist hier die WandhöÙe niedriger bzw. gleich 4,70 m, so gelten hier die Festsetzungen (Dachneigung) entsprechend E+D !

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

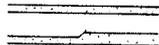
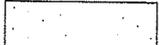
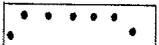
- 11.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigt.
- 11.2.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 11.3.  Öffentliche Pflasterflächen
- 11.4.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Kronen auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

12.-13. entfällt !

## 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind überwiegend wasserdurchlässig zu gestalten (wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2. Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0-1,5m, Tiefe: auf sickerfähigen Grund führen!) beseitigt werden. Ein Notüberlauf zur öffentlichen Regenwasserableitung ist unzulässig.

## 15. Öffentliche und private Grünflächen

- 15.1.  Öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Anlage und Bepflanzung erfolgen als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. 15.3 Private Grünfläche
-  Private Grünfläche
- 15.3.1  Private Grünfläche mit Pflanzgebot; zur Sicherstellung des 6m breiten Grünstreifens ist dieser von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Grünstreifen ist als Streuobstwiese (mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Obstbäume - siehe 25.2) auszubilden.

16. entfällt !

## 17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen. Das abgegrabene Gelände in den Baugrundstücken ist mind. 1,50 m vor der Grundstücksgrenze auf die ursprüngliche Geländehöhe (natürliches, vorhandenes Gelände) anzugleichen.

- 17.2. Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen **Gelände-Höhenschnitte** (mind. je 1x längs und quer) dem Bauantrag beizulegen.

**18.-24. entfällt !**

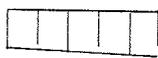
**25. Bindungen für Bepflanzungen**

- 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.

- 25.2.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume od. Obstbläume.

- 25.3.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume.

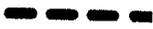
**26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper**



Straßenböschungsbereiche

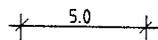
Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenbaupläne vorzulegen. Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

**27. Geltungsbereich**

- 27.1.  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- 27.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**28. Vermaßung**



Vermaßung in Meter, z.B. 5.0 m

**29. Bauliche Gestaltung**

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform,
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände bei Wohngebäuden nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
- bei Grenzgaragen sind Dachüberstände (traufseitig: max. 0,45m incl. Dachrinne; ortsgangseitig max. 0,20m) zulässig. Diese sind jedoch privatrechtlich zu sichern.
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

### 29.1. Höhenentwicklung der Gebäude

- 29.1.1. Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben ! (siehe Ziff. 17.1)
- 29.1.2. Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der vorherrschenden Geländegegebenheiten (Hangneigungen etc.) auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoß- bzw. Hanggeschoß-Fertigfußbodenhöhe über NN durch die Festsetzungstabelle festgelegt. Die Abnahme des Schnurgerüsts muß rechtzeitig vor Baubeginn - auf Anmeldung des Bauherren - erfolgen.  
Die festgelegten Höhen von EG- Böden bzw. Decken müssen nach Fertigstellung der Rohböden bzw. EG-Rohdecke - auf rechtzeitige Anmeldung des Bauherrn auf ihre Einhaltung nachgeprüft werden (**vor Weiterbau !**);  
  
Die Schnurgerüstabnahme und die Höhenfestlegung der Gebäude ist durch die Gemeinde oder einem Beauftragten abzunehmen (Einmessbescheinigung !) Dabei ist auf die Höhenfestpunkte Bezug zu nehmen (siehe unter 29.1.5 !).
- 29.1.3. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:  
E+I: max. 6,00 m, E+D: max. 4,70 m; HG+E+D: max. 4,70 m.  
  
**hierzu siehe auch Festsetzungstabelle !**  
  
Bei außenwandvorstehenden bzw. außenwandbündigen Zwerchhäuser sind die Höhen d. Traufen an das Hauptdach anzugleichen.
- 29.1.4. Die Wandhöhe von Garage und Nebengebäude regelt sich nach der BayBO.
- 29.1.5.  Höhenfestpunkte, nach denen die Höhenlagen der Gebäude festzulegen sind.  
**Höhenfestpunkt 1: 510,15 m üb. NN;**

### 29.2. Form und Gestalt der Baukörper

- 29.2.1. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.2. Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

### 29.3. Gestaltung des Daches

- 29.3.1. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2. Die Dachneigung wird von 25 bis max. 26 Grad bei E+I, bei E+D sowie bei HG+E+D von 25 bis max. 30 Grad festgelegt.  
Gilt ausschließlich für Parzelle 1,2 u. 3: ist hier die Wandhöhe niedriger bzw. gleich 4,70 m, so gelten hier die Festsetzungen (Dachneigung) entsprechend E+D !

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

- 29.3.3. Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Neben dieser Festsetzung sind auch Glasdächer (Wintergärten) zulässig.
- 29.3.4. Zwerchhäuser sind zulässig; diese werden so definiert, daß sich diese aus der Außenwandfläche nach oben entwickeln oder max. 1.0m vorspringen. Dabei darf die Zwerchhausbreite max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhausfirst muß mind. 1,00 m unter dem Hauptgebäudefirst liegen. Die Dachneigung d. Zwerchhäuser ist der des Hauptdaches anzugleichen.
- 29.3.5. Dachgauben u. sonstige Dachaufbauten, od. auch Dacheinchnitte sind unzulässig.
- 29.3.6. Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen ( max. 2 Stück pro Dachfläche).
- 29.3.7. Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnahe austreten.

#### **29.4. Fassadengestaltung**

- 29.4.1. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2. Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktion auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3. Als Material für die Fassade sind ausschließlich verputztes Mauerwerk oder Holz zulässig.
- 29.4.4. Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz, leichter Stahlkonstruktion oder Mauerwerk ausgeführt werden.

#### **29.5. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**

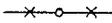
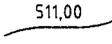
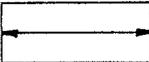
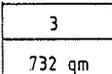
- 29.5.1. Untergeordnete Nebenanlagen gem § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig; hierbei dürfen jedoch eine max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie eine Firsthöhe von 3,0 m ab OK Gel. nicht überschritten werden.
- 29.5.2. Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

#### **29.6. Einfriedungen**

- 29.6.1. entfällt
- 29.6.2. Die Einfriedung sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern und Stützmauern die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

- 29.6.3. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4. An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind statt d. Holzzäune (siehe 29.6.3) auch max. 1,00 m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 29.6.5. Bei Grundstücken die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Einfriedungen (Zäune und / od. Hecken udgl.) mindestens 0.50m von d. strassenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 511,00 üB. NN
	Flurstücknummer, z.B. 754
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 3 / Ca.-Grundstücksgröße

### **Erschließungsvoraussetzung:**

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungs-anlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließter, - integriert in den Gartenzäunen - aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wasser-gefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern ausgeschlossen ist.

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

**Immissionen:**

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

**Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Nr.: S . O . I . 19 . 22  
Vermessungsamt Wasserburg

**Maßentnahme:** Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

**Allgemeines:** Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.  
Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.  
Bei Humus- u. Bodenabtrag ist sorgfältigst auf eventuelle geschichtliche Funde zu achten. Auf die Anzeigepflicht nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

Bei Verwendung von festen Brennstoffen wird auf die Entstehung von Stickoxyden und deren negative Auswirkung für die Umwelt hingewiesen.

**PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF: 15.3 u. 25.1**

(Standortsgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

**GROSSBÄUME:**

Privatbereich: Heister 2 xv., 200-250 cm Höhe  
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU und / oder Obstbäume:  
Halbstamm od. Hochstamm (alte Lokalsorten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendul	Sandbirke
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Tilia cordata	Winterlinde

**KLEINBÄUME:**

Privatbereich Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe  
Obstbäume: Hochstamm (alte Lokalsorten)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

**STRÄUCHER:**

xv., o.B. 100 -150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

**HECKEN:**

xv.; o.B. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche

**NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:**

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)