

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE RECHTMEHRING

vom 18.04.2007
Geändert (A) am 29.08.2007

für das Baugebiet: **GEWERBE GEBIET " AM KORNFELD, Teil 2 "**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER: ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 03.02.1984, mit 6. Änderung i.d. Fassung vom 21.07.2003 entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rechtmehring. Im Nordwesten wird es von der Kreisstraße Mü 32 begrenzt, im Norden schließt es an vorhandene Gewerbeflächen vom Teil 1 an, im Süden und Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **2,045 ha**.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca.	--0 m,	Volksschule	ca.	600 m,
Omnibushaltestelle	ca.	350 m,	Versorgungsläden	ca.	500 m,
Kirche	ca.	500 m			
3. Das Gelände fällt sanft nach Südosten ab,
das Grundwasser liegt – je nach Standpunkt - ca. 2,0 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus weitgehend undurchlässigem, lehmigem Material.
Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes (z.B. Bodenaustausch) sind daher erforderlich. Es wird empfohlen die Kellergeschosse „dicht gegen drückendes Wasser“ (z.B. als „Weisse Wanne“) auszubilden.
Ein Baugrundgutachten (für Erschließungsmaßnahme von Teil 1) kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *keine* - Bebauung vorhanden

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GEE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	2,045 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
ca. 6-8 Betriebsgebäude, I- bis II- geschossig,
an Nutzungen sind lt. aktuellem Stand vorgesehen:
1 Lackierbetrieb auf Parz. 10.
3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Flächenverhältnisse: Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang G1)!

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Erschließungsstraße im Teil und bestehende Kreis - Straßen (KrMü 32) Anschluss an das öffentl. Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der "Gemeinde"*
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich, Kanalnetz im *Trenn - System*.
Eine Oberflächenwasser-Versickerung ist nur in geringem Umfang (siehe Festsetzung Ziff. 14.1) möglich. Südlich des Baugebietes wurde daher bereits im Rahmen der Erschließungsmaßnahme für Teil 1 des Gewerbegebietes ein Rückhaltebecken angelegt.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-
Kraftwerke Haag
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

Ä G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Ermittlung der Ausgleichsflächen wird auf den beigefügten Umweltbericht i.d.F.V. 29.08.07 und die Festsetzungen Ziff. 25 u. 26 im Textteil A) des B-Planes verwiesen.

H. Lärmschutz

(integriert von IB – BEKON)

- 1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.
- 2 Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.
Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf.
Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.
- 3 Hinweis:
Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.
- 4 Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.
- 5 Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA03-045-G01.doc vom 11.11.2003 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.
Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.
- 6 Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel so angesetzt, dass an den bestehenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 eingehalten werden, somit kommt es durch das geplante Gewerbegebiet zu keinen Nachteilen für die bestehenden Betriebe.
- 7 Ebenso sind für eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden noch Lärmkontingente vorhanden. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.
Diese im Rahmen des Gutachtens berechneten Werte wurden in Ziff. A.24 dieses B-Planes entsprechend festgesetzt.

I. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Zu Festsetzung Ziff. A1.1:
Die Festsetzung des Baugebietes als GEE, Gewerbegebiet mit Einschränkungen, erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da die Gemeinde wegen der Nähe zum Ort mit seinen Wohnbauflächen die Ansiedelung lärmintensiver Betriebe vermeiden will.
Auf die Ausführungen im unter Ziff. H genannten Lärmschutzgutachten wird diesbezüglich verwiesen. Dieses Gutachten kann während der üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde Rechtmehring eingesehen werden.

Ä Änderungen v. 29.08.2007

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen wurden in den Entwurf vom 29.08.07 eingearbeitet.

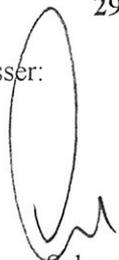
Im Planteil wurde der Baugrenzenabstand von Parz. 10 zur Nordgrenze auf 5,0 m vergrößert.

Im Textteil A) wurden im grünordnerischen Bereich ergänzende Planzeichen aufgenommen.

Schwindegg, 18.04.2007

Geändert: 29.08.2007

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck

Rechtmehring, den 03 JAN 2008



Linner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.9. mit 19.10.07 in Rechtmehring, Rathaus Zi. 061 öffentlich ausgelegt.

Handwritten note: *Handwritten*

Rechtmehring, den 03 JAN 2008



Linner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RECHTMEHRING

B- PLAN:

GEWERBEGEBIET "AM KORNFELD"

Planstand: ENTWURF v. 18.04.07 geä. 29.08.2007

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 9	3.135 m ²	
Parz. 10	1.910 m ²	
Parz. 11	6.100 m ²	
Parz. 12	3.735 m ²	(inkl. private Grünfläche = 4.020 m ²)

= SUMME BAUFLÄCHE - netto = 14.880 m² = 72,76 %02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:Versiegelte Verkehrsflächen:

- Straße-Baugebiet jeweils bis Anschluss Teil 1,
ohne Begleitgrün = 1.170 m² = 5,73 %

Unversiegelte Verkehrsflächen:

- Öffentl. Parkflächen sind in Ziff. 03 Begleitgrünflächen enthalten = -- m² = -- %

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der
Straße-Baugebiet mit öffentlichen Stellplätzen: 355+490 = 845 m² = 4,13 %

- Begleitgrünfläche - neu, entlang der KrMü 32 = 260 m² = 1,27 %

- Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung: 1675+485+850 = 3.010 m² = 14,72 %

04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN-- m² = -- %05. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche zur KrMü 32 (bei Parz. 12) = 285 m² = 2,95 %

SUMME BRUTTOBAULAND im Geltungsbereich= 20.450 m² = 100,0 %

06. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES im Teil I:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke:

Parz. 9-12 = GRZ 0,45 = (14.880+285) * 0,45 = 6.825 m²

Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 = 1.170 m²

Gesamt Flächenversiegelung – maximal = 7.995 m² = 39,10 %

Schwindegg, 18.04.2007

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck