

Vgreen
LRA ✓
Bek ✓

BEBAUUNGSPLAN
"HART NORD"

M 1:1000

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

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12.2007 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	am	30.04.2008	Entwurf	am	13.05.2009
Geändert		07.05.2008	Geändert (Ä)	am	29.07.2009
		16. u. 18.02.2009			

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde RECHTMEHRING M 1 : 5000
Planungsstand 29.08.2007



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL. ING. FH
ARCHITEKT und STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
e-mail: info@schwarzenbdeck.com

Schwindegg, den

13.05.2009

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung 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 für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert;



max. 150 m² Grundfläche für Wohngebäude und
max. 60 m² Grundfläche für Garagen, Carport's etc.

- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstwert

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
 Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten



- 2.2  Firstrichtung

- 2.3 Für Neubauten sind nur Einzelhäuser zugelassen, die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen auf max. 2 WE je neu zu errichtendes Wohngebäude und je bestehendes Einzelwohnhaus begrenzt, in Bestandsgebäuden sind zusätzlich zur gewerblichen Nutzung max. 3 WE zulässig.

- 2.4 **o** Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.


- 2.5 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 2.6 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind je Grundstück bis zu 12 m² Grundfläche und bis 3 m Firsthöhe zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt **800 m²**


4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ sind die Garagen innerhalb der Baufenster zu errichten, z.B. integriert im Hauptbaukörper

- 4.2 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.

- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung





- 11.1  Privatstraße, Eigentümerweg unversiegelt
 Geh- und Fahrrechte sind auf Gegenseitigkeit dinglich zu sichern

- 12.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Schotterrassen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).
- 14.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorzugsweise über Mulden-, Rohr-/Rigolenversickerung in den Untergrund einzuleiten.
- 14.3 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

- 15.01  Baum, Bestand, zu erhalten
- 15.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- und Obstgehölze lt. Artenliste
- 15.03 Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl ist jedoch beizubehalten.
- 15.04  Die private Grünfläche zur „Innerörtlichen Gliederung mit Abschirmwirkung zwischen Gewerbe und Wohnen“ ist als innerörtlicher Grünzug zu sichern und durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen als Streuobstwiese auszubilden.
Die Fläche selbst ist durch Ansaat einer artenreichen Kräutermischung als Grünland zu entwickeln.
- 15.05  Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze ist auf den privaten Grundstücken ein Streifen von 7 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten, auf diesem Streifen sind Obsthochstämmen als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Der Streifen selbst ist durch Ansaat einer artenreichen Kräutermischung als Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Einfriedung darf in diesem Bereich mit einem Abstand von 2,0 m von der Außenkante errichtet werden.
- 15.06 Je neu zu errichtendes Gebäude sind zusätzlich mind. 2 Bäume 2. Wuchsordnung oder 1 Baum 1. Wuchsordnung laut Artenliste zu pflanzen. Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 15.07 Die Pflanzung der oben geforderten Gehölze muss spätestens in der an die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude anschließenden Vegetationsperiode erfolgen.
- 15.08 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind sie gemäß den Angaben dieses Bebauungsplanes zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 15.09 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a als Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft eine Fläche zur Neuanlage einer extensiven Wiese zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet.



Wiese, extensive Pflege
(keine Düngung, Mahd 2 x jährl., Abtransport Mahdgut)

- 16.-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

- 25.01 **Bäume 1. Wuchsordnung** **Pflanzqualität:** H, 3xv, mDb, 18-20
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Tilia cordata Winter-Linde
- 25.02 **Bäume 2. Wuchsordnung** **Pflanzqualität:** H, 3xv, mDb, 14-16
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten
- 25.03 **Sträucher** **Pflanzqualität:** Str, 2xv, 60-100
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hunds-Rose
 Rosa glauca Hecht-Rose
 Salix purpurea Purpur-Weide
 Sambucus nigra Schw. Holunder
 Viburnum lantana Woll. Schneeball
 Ziersträucher wie Flieder, Rosen, Weigelie und Spierstrauch
- 25.04 Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze wie z.B. Lebensbaum oder Scheinzypresse ist unzulässig.

27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung



Vermessung in Metern, z.B. 3,0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

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

- Dörflich geprägter Charakter der Bebauung und des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung
- geneigtes Satteldach,
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen,
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 29.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind ohne Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten
- 29.02 Die Oberkante des Erdgeschoss- Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,20 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.
- 29.03 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
- H** II max. **6,00 m**

Gestaltung des Daches

- 29.04 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.05 Die Dachneigung wird von **24 bis max. 28 Grad** festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.06 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.07 Dachgauben sind unzulässig, Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.03 unter 5,0 m beträgt. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 1,0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.
- 29.08 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 m² Glasfläche je Fenster zugelassen. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

Fassadengestaltung

- 29.09 Grelle Farbanstriche oder Farbbeschichtungen sind an Fassaden unzulässig.


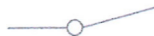



Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.10 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.

Einfriedungen

- 29.11 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.
- 29.12 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.13 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Bestehende Grundstücksgrenzen
470	Furstücknummer, z.B. 470
	Vorhandene Wohn- u. Betriebsgebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A.14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

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

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 besorgen ist.

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

Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. 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.

Immissionen:

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

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde v. 06.04.2009
 Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stand: ca. Dez. 2008

Maßentnahme:

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

C) Verfahrensvermerke für Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2009 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 29.05.2009 bis einschließlich 15.06.2009 stattgefunden.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 13.05.2009 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 26.06.2009 bis einschließlich 27.07.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2009 bis einschließlich 27.07.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

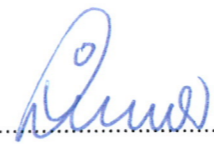
4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2009 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.05.09, geä. 29.07.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehrung, den 30. Juli 2009



Siegel


.....

Linner, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

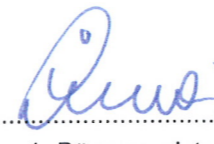
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 30. Juli 2009.
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde RECHTMEHRING zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen 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 30. Juli 2009



Siegel


.....

Linner, 1. Bürgermeister