

R'm

# GEMEINDE RECHTMEHRING

TEXTTEIL

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### „HARTER ANGER - SÜD“

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, 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 diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

#### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 04.04.2007;  
geä. am 27.06.2007

Entwurf am 29.08.2007  
Geändert Ä1 am ~~31.10.2007~~  
A2

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RECHTMEHRING  
DECKBLATT 8. ÄNDERUNG (parallel im Verfahren, Entwurf v. 29.08.2007)

M 1 : 5000



#### PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 84419 SCHWINDEGG  
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207  
e-mail: info@schwarzenboeck.com

#### Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER  
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH  
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941  
e-mail: info@labauer.de

# 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, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,30** und  
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse als Höchstwert

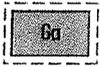
## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 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 den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO wie Geräteräume, Holzlegen etc. sind je Grundstück bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 3 m Firsthöhe zulässig.
- 2.5 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf max. 2 WE je Wohngebäude (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt.
- 2.6  Doppelhaushälften müssen in Grenzbebauung errichtet werden, sie sind Trauf- und Firstgleich ohne Versatz auszubilden.  
 Doppelhäuser sind nur auf Grundstücken mit nebenstehendem Planzeichen zulässig. Auf allen anderen Grundstücken sind nur Einzelhäuser zugelassen.

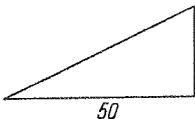
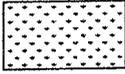
## 3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 560 m<sup>2</sup>

## 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen.  
 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstgebaute Garage hat Vorrang.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.3 **St** Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:  
 mind. 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit.
- 5.-10. entfällt

## 11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. 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 Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 11.5 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen. Im öffentlichen Bereich werden hierfür Trassen vorgehalten.
- 11.6  Private, nicht einzufriedenende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

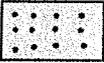
12.-13 entfällt

## 14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, 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. Wegen dem hohen Grundwasserstand sind Sickerschächte nur bis zu einer Tiefe von 2 m unter Gelände zulässig, wodurch entsprechend größere Schachtdurchmesser erforderlich sind.

15.-24. entfällt

**25. Grünordnung**

- 25.01  Baum, Bestand, zu erhalten
- 25.02  Baum, Neupflanzung  
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- und Obstgehölze lt. Artenliste
- 25.03 Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig, die Anzahl ist jedoch beizubehalten.
- 25.04  Die private Grünfläche ist auf einer Breite von 5 m durch Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen als Ortsrandeingrünung auszubilden. Die Fläche selbst ist als Magerrasen (kein Oberbodenauftrag, Ansaat einer artenreichen Kräutermischung) zu entwickeln. Eine Einzäunung muss zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bearbeitung 2 m eingerückt werden.
- 25.05  Die private Grünfläche ist als Streuobstwiese zu erhalten.
- 25.06 Auf jeder privaten Bauparzelle sind zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mind. 2 Bäume 2. Wuchsordnung oder 1 Baum 1. Wuchsordnung u.g. Arten zu pflanzen. Mindestens 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 25.07  Straßenbegleitgrün, Entwicklung von Magerrasen (kein Oberbodenauftrag, Ansaat einer artenreichen Kräutermischung)
- 25.08 Die Straßenbepflanzung und die Randeingrünung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. 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.
- 25.9 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- |  |               |   |
|--|---------------|---|
| <u>Bäume 1. Wuchsordnung</u>               |               | <b>Pflanzqualität:</b> H, 3xv, mDb, 18-20 |
| Acer platanoides                           | Spitz-Ahorn   |   |
| Acer pseudoplatanus                        | Berg-Ahorn    |   |
| Quercus robur                              | Stiel-Eiche   |   |
| Tilia cordata                              | Winter-Linde  |   |
| <u>Bäume 2. Wuchsordnung</u>               |               | <b>Pflanzqualität:</b> H, 3xv, mDb, 14-16 |
| Acer campestre                             | Feld-Ahorn    |   |
| Carpinus betulus                           | Hainbuche     |   |
| Prunus avium                               | Vogel-Kirsche |   |
| Sorbus aucuparia                           | Eberesche     |   |
| Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten |               |   |

Sträucher

Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
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

Die Pflanzung fremdländischer Nadelgehölze, wie z.B. Lebensbaum oder Scheinzypresse ist unzulässig.

**26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

- 26.01 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- 26.02 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Flächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet:
- eine ca. 300 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1327/2, Gmkg. Allmannsau
  - eine 2.238 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 1222/2, Gmkg. Albaching
- 26.03 Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

27. Geltungsbereich

27.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

4,5+ Vermassung in Metern, z.B. 4,5 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:

- Dörflich geprägter Charakter des gesamten Baugebietes mit relativ großen Grundstücken und guter Durchgrünung des gesamten Baugebietes
- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 4 : 5),
- 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 so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben

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. 6,50 m

**Gestaltung des Daches**

29.04 Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen. Es sind nur Satteldächer zulässig.

Bei Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.

29.05 Die Dachneigung wird von 25 bis max. 30 Grad festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

Garangengebäude deren First quer zum Hauptgebäudefirst verläuft und/oder mit diesem nicht unmittelbar verbunden ist, können mit max. 5 Grad geringerer Dachneigung als die Hauptgebäude ausgebildet werden.

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.

29.08 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.

29.09

Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.

- 29.10 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.

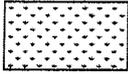
### **Fassadengestaltung**

- 29.11 Als Material für die Fassade sind nur verputztes Mauerwerk und Holz zulässig. Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen. Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.

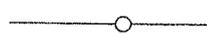
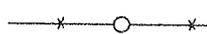
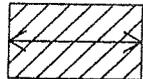
### **Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**

- 29.12 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**

- 29.13  Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m zurückgesetzt werden. Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
- 29.15 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

## B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 527 Flurstücknummer, z.B. 527
-  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude
-  Vorgeschlagene Bebauung
-  Parzellen-Nummer, z.B. 5

### Erschließungs- Voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage 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.

### Immissionen:

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

Nach gegenwärtigem Planungsstand der Autobahndirektion Südbayern verläuft die raumgeordnete Trasse der geplanten "B15 neu" in einem Abstand von ca. 200 m südöstlich vom geplanten Baugebiet. Bei einer Verwirklichung dieser Planung ist mit Lärmbelästigungen durch die Bundesfernstraße zu rechnen.

### Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000 Nr.: NO .....  
*als digitaler Flurkartenauszug (im Datenformat vom IB-INFRA, Ro)*  
Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, Stand: ca. 10/2003

### Maßentnahme:

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