

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

HOLZKRAM II

M 1 : 1000

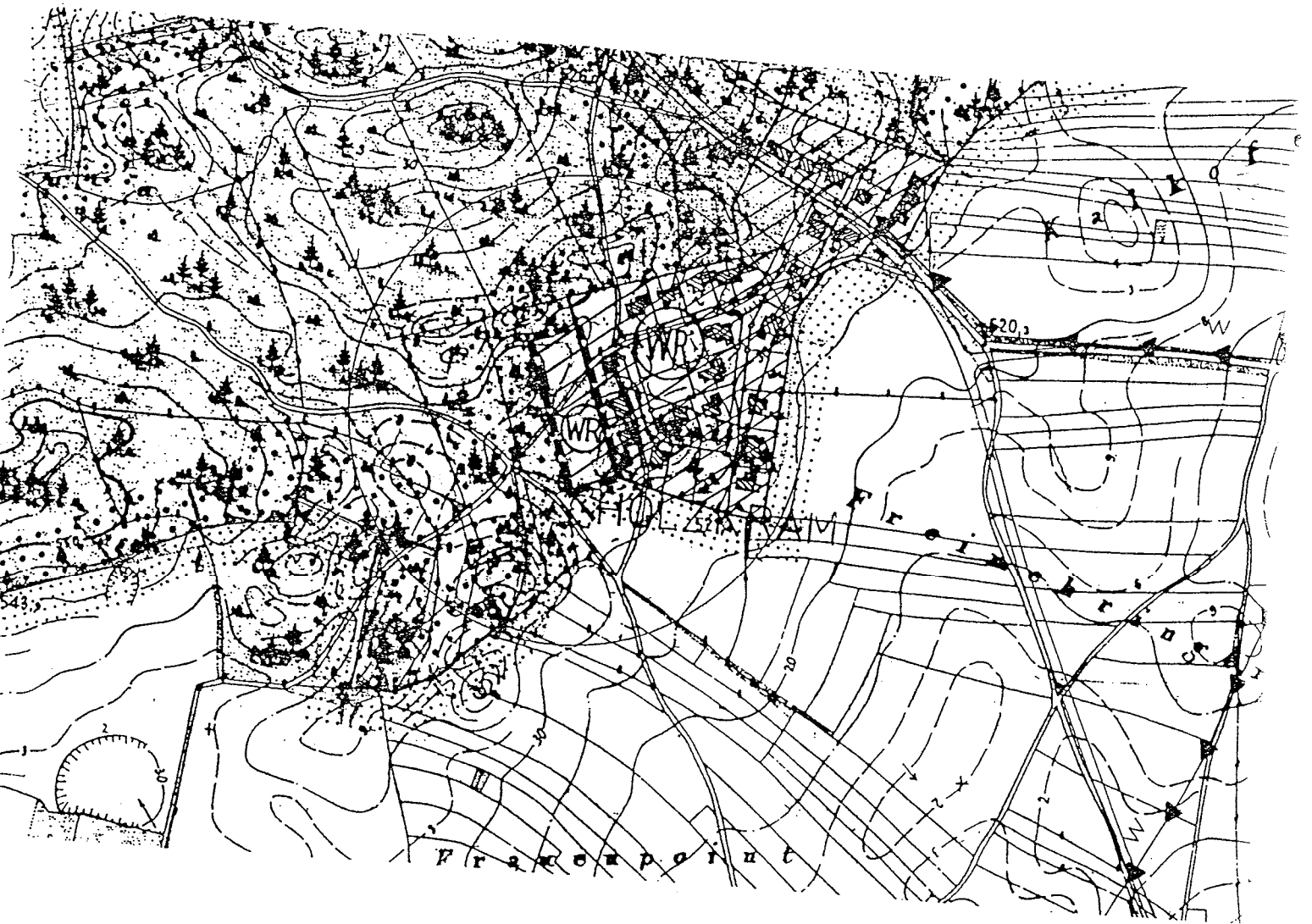
Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbe-  
reiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

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

SATZUNG.

AUSSCHNITT AUS DER 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE  
RECHTMERING IN DER FASSUNG VOM 29. 09. 1992  
VERFAHRENSSTAND: NOCHMALIGE AUSLEGUNG UND ERNEUTE ANHÖRUNG DER TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 BauGB BIS 25. 08 92.

M 1 : 5000



A) FESTSETZUNGEN

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

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **WR** Reines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 entfällt
- 1.3 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig bis zu einer max. Firsthöhe von 3.00 m und einer max. Grundfläche von 0.01 des Baugrundstückes. Bei Holzbauten ist der passive Brandschutz zu beachten. Kinderspielgeräte bedürfen keiner Genehmigung (Art. 66 BayBO).
- 1.4 E+1  
E+D Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.
- 1.5 entfällt
- 1.6 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert. eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0.2 und eine Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO) von 0.4 darf nicht überschritten werden.
- 1.7 entfällt
- 1.8 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstwert (max. zwei Vollgeschosse zulässig.) Wird nur ein Vollgeschoß errichtet, so sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dach- oder Untergeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 1.9 entfällt

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.1.1 entfällt
- 2.1.2 ----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. für Erker, Balkone, Wintergärten usw.) ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig bis zu einer Tiefe von max. 1.50 m und einer Breite von max. 5.00 m.

nur einmal je Fassade.

2.3

entfällt

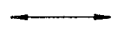
2.4



Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.5

Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.



Hauptfirstrichtung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1

Die Mindestgröße der Grundstücke für Doppelhaushälften beträgt 500 qm;  
Die Mindestgröße der Grundstücke für Einfamilienhäuser beträgt 750 qm.

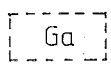
4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1

Ga

Die Errichtung von Garagen ist entweder innerhalb der überbaubaren Flächen oder ausschließlich auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen zugelassen.  
Die Garagen dürfen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

4.2



Umgrenzung der Flächen für Garagen. Bei Grenzbebauung darf die grenzseitige Garagenwand um die Vordachtiefe, max. jedoch 0.60 m von der Grenze abgerückt werden.

4.3

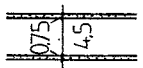
entfällt

5. - 10.

entfällt

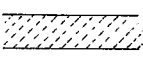
11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1



4.50 m Fahrbahnbreite und jeweils 0.75 m Bankettstreifen

11.2



schotterbefestigter Waldweg

11.3



Straßenbegrenzungslinie

12.

entfällt

13.

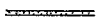
entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

14.1

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zur einheitlichen Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

15. Öffentliche Grünflächen



Öffentliches Straßenbegleitgrün (Bankett)

16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

17.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang nach Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1 x längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

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.


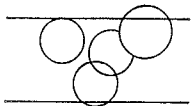
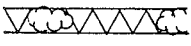
Es ist je angefangene 250.00 qm Grundstücksfläche mind. ein Groß- oder Kleinbaum nach Pflanzliste unter B) HINWEISE zu pflanzen.

Für mindestens 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen Ziergehölzen, blühenden Büschen bzw. bodendeckenden Sträuchern vorzusehen nach B) HINWEISE, Sträucher. Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20. 07. 1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen sowie blaunadeligen Nadelgehölzen ist in Vorgärten unzulässig.

25.3 Der Anteil von Nadelgehölzen darf in den gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen gem. Ziff 25.1 nicht mehr als 20 % der Gesamtbepflanzung betragen.

25.4  Pflanzgebot für standortgemäße Laubbäume nach Pflanzliste unter B) HINWEISE, Großbäume.

- 25.5  Je Grundstück ist straßenseitig, wenn nicht anders angegeben, ein sog. Hausbaum (standortgemäßes Laubgehölz) zu pflanzen nach Pflanzliste unter B) HINWEISE, Großbäume mit dem Vermerk "Hausbaum".
- 25.6  Private Pflanzfläche als Waldrand und Sicherheitsstreifen zur Bepflanzung mit Bäumen nach Pflanzliste unter Pkt. 12.1.1 mit dem Vermerk "Sicherheitsstreifen". Mindestens ein Baum je 4.0 qm.
- 25.7  Private Pflanzfläche als 3,0 m breiter Waldsaumstreifen bzw. Ortsrandeingrünung zur flächendeckenden Bepflanzung mit Sträuchern aus der Pflanzliste lt. Pkt. 12.1.3, mind. ein Strauch je 3.0 qm.
- 25.8 Nicht zulässig:  
Thuja (Lebensbaum) in allen Arten  
Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten
- 25.9 Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 25.10 Sicherstellung des Pflanzraumes:
- 25.10.1 Mutterbodenbedarf im gewachsenen Gelände  
Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm  
Sträucher: Auftrag 40 cm  
Rasen: Auftrag 25 cm
- 25.10.2 Pflanzraum für Bäume innerhalb befestigter Flächen  
Der Pflanzraum ist durch gelochte Betonringe oder Gleichwertiges mit mind. 1.60 m Durchmesser und einer Höhe von 0.60 m gegenüber dem verdichteten Kiesunterbau zu sichern; Baumscheiben mit Rasenpflaster oder bodendeckenden Gehölzen.
- 25.11 Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen, sind fensterlose Wände der Garagenbauten und fensterlose Giebelwände ab 15.0 qm Wandfläche mit geeigneten Klettergehölzen zu begrünen.
- 25.12 Stützmauern sind mit geeigneten Gehölzen oder Stauden zu begrünen.
- 25.13 Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.  
Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 25.14 Schutz des Mutterbodens  
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1.5 m hohen und 4.0 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.  
Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.

26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper  
Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßen-  
ausbaupläne zur Genehmigung vorzulegen.
27. Geltungsbereich  
===== Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
28. Vermaßung  
+5+ Vermaßung in Metern, z. B. 5.00 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 Baukörperform  
- geneigtes Satteldach  
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit  
Balkonen und Freisitzen  
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen  
Flächen
- 29.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 29.1.1 WHT 6,10 Wandhöhe talseitig (z. B. 6.10 m)  
  
Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Wand mit der  
Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes in bezug auf NN.  
Das Maß von diesem Schnittpunkt bis zur natürlichen oder  
festgesetzten Geländeoberfläche darf max. das im Plan  
als WHT angegebene Maß betragen (gemessen wird an der  
Talseite am tiefsten Punkt).
- 29.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf max.  
0.30 m über der natürlichen oder festgesetzten straßen-  
seitigen Geländeoberfläche liegen. Sie ist in Abstim-  
mung mit der Kreisverwaltungsbehörde im Einzelfall  
abweichend von den Festsetzungen zulässig, insbesondere  
bei Bauweise mit versetzten Geschossen, soweit die fest-  
gesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 29.1.3 Ein Kniestock ist zulässig, soweit die festgelegten  
Wandhöhen nicht überschritten werden.
- 29.2 Form und Gestaltung der Baukörper
- 29.2.1 Der Grundriß der Hauptbaukörper muß die Form eines  
länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind.  
7 : 5) aufweisen. Winkelbauten werden von dieser  
Festsetzung nicht berührt.
- 29.2.2 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische  
Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsicht-  
lich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie  
der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.3 Gestaltung des Daches

- 29.3.1 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 29.3.2 Es wird eine Dachneigung von 25 - 30° festgesetzt.
- Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten haben sich die Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Anbauten wie Garagen und Freisitze etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen. (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach 0.80 m).  
Bei angebauten Garagen mit einer Breite über 4.00 m und im Falle, daß ein Absetzen der Dachfläche nicht möglich ist, muß die Firstrichtung senkrecht zum Hauptbaukörper verlaufen.
- 29.3.3 Als Dacheindeckung werden dunkelbraune kleinteilige Platten festgesetzt. Es ist der Farbton der bestehenden Bebauung einzuhalten. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.
- 29.3.4 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 29.3.5 Zwerchhäuser sind nur mit stehenden Giebeldächern zulässig. Die Ansichtsbreite darf 5.00 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser sind Dachaufbauten, die sich aus der Außenwand bündig nach oben entwickeln oder max. 0.5 m vorspringen.
- 29.3.6 Winkelbauten sind zulässig bei gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper, müssen jedoch mit ihrem First mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst bleiben. Winkelbauten sind Gebäudevorsprünge über 0.5 m. *müßig sein*
- 29.3.7 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1.00 qm Einzelgröße zugelassen. Dachflächenfenster sind neben Zwerchgiebeln unzulässig, ausgenommen Dachaufstiegs- und Dachgauben. Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern und Dachgauben sind unzulässig.
- 29.3.8 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 29.3.9 Wenn die Möglichkeit zum Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder für einen Kabelanschluß besteht, ist der Einbau von Dachantennen unzulässig.
- 29.4 Fassadengestaltung
- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden oder aus solchen Flächen zu kombinieren. Flächen über 1.20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

- 29.4.2 Sonnenschutz und Einbruchsicherung sollten nur mittels Klapp- oder Schiebeläden vorgenommen werden.
- 29.4.3 Balkone sind in Holz auszuführen. Übereckbalkone sind nur zulässig, sofern sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.4 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.  
Die Putzflächen sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.  
Stark strukturierte Putze, Zierputze sowie grell wirkende Farbanstriche sind nicht zugelassen.  
Sockel, Unter- und Kellergeschosse dürfen von den Wandflächen weder durch Zeichnung noch durch unterschiedliche Farbanstriche abgesetzt werden.
- 29.4.5 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o. ä. sind unzulässig.  
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.6 Holzverschalungen mit stehender Verbretterung sind an den Traufseiten im Bereich der Kniestöcke und an den Giebeln ganzflächig zulässig.  
Die Holzteile dürfen nur mit lasierenden, braun bis grau pigmentierten Holzschutzmitteln behandelt werden.
- 29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen
- 29.5.1 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliches sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 29.5.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- 29.5.3 Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o. ä. sind unzulässig.
- 29.6 Einfriedungen
- 29.6.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.  
Die Errichtung von Stützmauern von mehr als 60 cm Höhe sowie von Einfriedungssockeln ist unzulässig.  
Darüberhinaus sind Mauern von geringer Länge in Verbindung mit Gartentür, Toreinfahrt und Mülltonnenbox zulässig. Die Oberflächengestaltung ist der Hausfassade anzupassen.
- 29.6.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1.00 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.



Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.

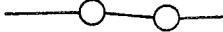
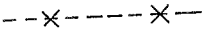
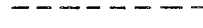
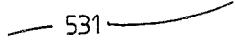



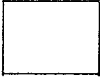

29.6.3

An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind max. 1.00 m hohe Maschendrahtzufriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

29.6.4

Alle Zäune müssen offen sein für Tierwanderungen, d. h. sie müssen mind. 15 cm Bodenfreiheit oder mind. 12 cm Lattenabstand einhalten.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
4.  Höhenschichtlinien, z. B. 531.00 NN
5.  Flurstücknummer, z. B. 726
6.  Vorhandene Wohngebäude
7.  Vorhandene Nebengebäude
8.  Vorgeschlagene Bebauung
9.  Parzellen-Nummer, z. B. 5
10. Immissionsschutz:  
  
Durch die bestehende ländliche Siedlungsstruktur fallen im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen an.
11. Wasserwirtschaft:  
  
Unverschmutztes Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.  
  
Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen § 3 DVBayBO entsprechen.

12. Grünordnung:

Pflanzliste:

12.1 Für die Einzelbäume und die Gehölzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl, mit Angabe der Mindestgröße:

12.1.1 Großbäume  
Hochstämme bzw. Stammbüsche mit voller Zweig-Garnierung  
STU 18/20, Ballenwaremessungsamt Mühldorf a. Inn

Acer Platanoides	Spitzahorn (Hausbaum)
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula Pendula	Birke
Fagus Silvatica	Rotbuche (Hausbaum)
Picea Abies	Fichte *
Pinus Silvestris	Kiefer *
Populus Tremula	Pappel
Quercus Robur	Stieleiche (Sicherheitsstreifen)
prunus	Kirsche (Sicherheitsstreifen)
larix	Lärche (Sicherheitsstreifen)
Tilia Cordata	Linde (Hausbaum)
Fraxinus excelsior	Esche (Hausbaum)

\* werden anteilmäßig auf 20 % begrenzt

12.1.2 Kleinbäume (Wuchshöhe bis 15 m) als Halb- und Hochstamm  
Stammbüsche mit voller Zweig-Garnierung STU 14/16

Sorbus Aucuparia	Eberesche
Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche (Hausbaum)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
alle Obst- und Nußbäume	

12.1.3 Sträucher  
2 x v. 60-100

Cornus Sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus Avellana	Haselnuß
Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	Liguster
Prunus Spinosa	Schlehdorn
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Ribes Nigrum	Johannisbeere
Rosa Canina	Hundsrose
Rosa Multiflora	Büschelrose
Sambucus Racemosa	Traubenholunder
Salix Caprea	Salweide
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera Xylosteum	Gemeine Heckenkirsche (rot)
Prunus Padus	Traubenkirsche
Crataegus Monogyna	Weißdorn
Cornus Mas	Kornelkirsche
Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball
Berberis	Berberitze

Erschließungs-  
voraussetzungen.

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

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Maßentnahme:

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