

BEBAUUNGSPLAN

“MEHRINGER FELD II“

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 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen

**Bebauungsplan als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **01.06.2016**

Entwurf am **24.08.2016**

**Satzung i.d.F.v. 26.10.2016**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der GEMEINDE  
vom 03.02.1984, mit 3. Änderung vom 03.12.1998

M 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

**BÜCKING REINGRUBER PGmbH**  
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITETEN  
EICHENSTRASSE 11 - 84544 ASCHAU a. INN  
TELEFON 08638 / 8843594 MOBIL 0178 / 6851600  
E-MAIL [reingruber@gruenfabrik.com](mailto:reingruber@gruenfabrik.com)

## A) FESTSETZUNGEN

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

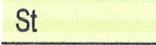
### 1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:
- II** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): **max. 0,35** und  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,50**
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.4 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert  
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“:  
Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)

### 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 max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, überschreiten.
- 2.2  Firstrichtung
- 2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:  
Einzelhaus: max. 2 WE,
- 2.6 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 9 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.
3. entfällt

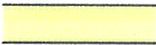
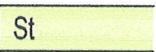
### 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen, alternativ können die Garagen im Hauptbaukörper integriert werden.
- 4.2 Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.3  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung
- 4.4  Fläche für private Stellplätze, Stellplatztiefe mind. 5,0 m

- 4.5 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt:  
 mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit,  
 errechnete Ergebnisse mit Dezimalstellen sind auf volle Zahlen aufzurunden;  
 die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

5.-10. entfällt

## **11. Verkehrsflächen und Erschließung**

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Öffentlicher Feldweg, unversiegelt
- 11.3  Öffentlicher Mehrzweckstreifen für Ver- u. Entsorgungsleitungen;  
 die Anlage mit Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster o.ä. erfolgt als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 11.4  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt.  
 Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.5 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind funktionsabhängig so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken sind zu bevorzugen.
- 12.-14. entfällt

## **15. Grünordnung**

(integriert von LArch.)

- 15.1 Öffentliche und Private Grünfläche**
- 15.1.1  Baum, neu zu pflanzen  
 Es ist ein mittelgroßer Baum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 15.2 Private Grünflächen**
- 15.2.1  Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte enthält die Planzeichnung teilweise einen Vorschlag, der jedoch nicht verbindlich ist. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden. Der über Ziffer 15.1.1 zu pflanzende Baum kann angerechnet werden.
- 15.2.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen.
- 15.3 Allgemein**
- 15.3.1 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen.
- 15.3.2 Für die Pflanzungen sind nach Möglichkeit autochthone Gehölze zu verwenden.
- 15.3.3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

15.3.4 Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% sind zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

**15.4 Artenliste**

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 16-18 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Corylus colurna - Baumhasel

Prunus avium - Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv, H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Cornus mas - Kornelkirsche

Crataegus laevigata `Pauls´scarlet´ - Rotdorn

Fraxinus ornus – Blumenesche

Prunus mahaleb - Steinweichsel

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia - Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Viburnum lantana - Schneeball

Ziersträucher wie Flieder, Weigelia und Spierstrauch

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

**Negativliste:**

Pflanzungen aus Thuja (Lebensbaum), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt.

16.-25. entfällt

## 26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LArch.)

Die Fläche von 710 m<sup>2</sup> wird auf dem Flurstück 882 Teil, Gemarkung Rechtmehring ausgeglichen. Bei der Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dem Flurstück 882 soll ein extensives Grünland entwickelt werden.

### 26.1

#### Festsetzungen zum Flurstück 882:

#### 26.1.1

Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese anzulegen. Dabei wird das vorhandene Grünland ausgehagert. In der Aushagerungsphase (1Jahr) wird das Grünland so oft wie möglich gemäht. Nach der Aushagerungsphase wird die extensive Wiese ab dem 1.Juli 2x im Jahr gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird.

#### 26.1.2

Das extensive Grünland ist nach der Aushagerungsphase mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach zu säen.

#### 26.1.3

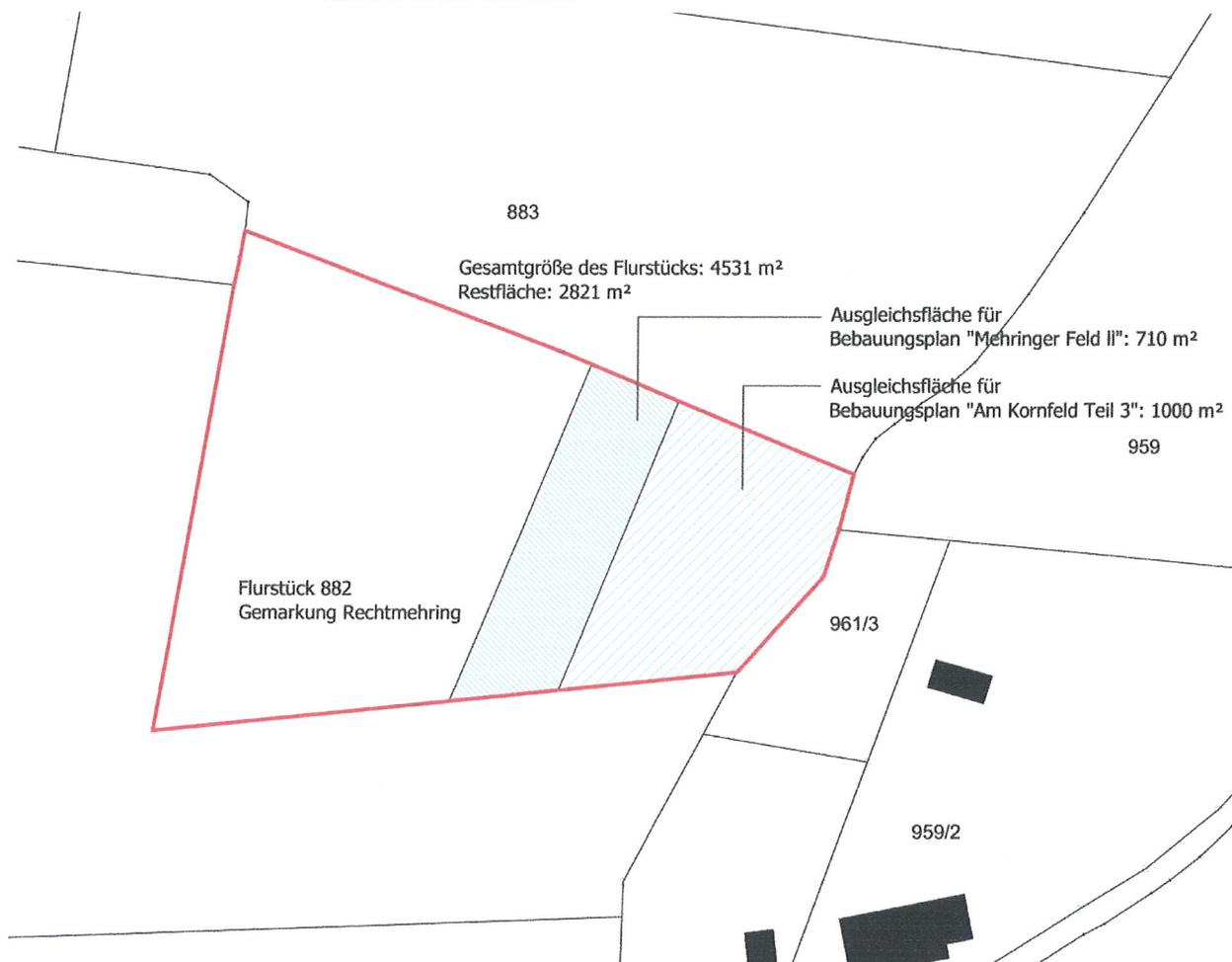
Die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sollen dauerhaft markiert werden.

#### 26.1.4

Die Fläche ist extensiv zu pflegen und darf nicht gedüngt werden.

#### 26.1.5

Die Ausgleichsfläche ist mit dem Bau der Erschließung vorzunehmen und ist durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist über die Anlage der Ausgleichsfläche in Kenntnis zu setzen.



Lageplan Ausgleichsfläche

**27. Geltungsbereich**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**28. Vermessung**

+ 4.5 +

Vermessung in Metern, z.B. 4,5 m

**29. Bauliche Gestaltung**

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

**Höhenentwicklung der Gebäude:**

29.01

Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmass beschränkt bleiben.

Im ansteigenden Gelände sind durch Anschluss-Zwänge an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen bedingte Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Sie sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveau-gleich anzuschließen an talseitige und seitliche Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen und zum äußeren Rand des Baugebietes.

Stützmauern aus Beton- oder Natursteinen (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,0 m Höhe über Gelände zulässig.

Größere Höhendifferenzen sind terrassenförmig in Höhensprüngen von max. 0,50 m abgestuft unter einem Böschungswinkel von max. 45° auszubilden. Diese Stützmauern sind dauerhaft zu begrünen.

29.02

Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- u. Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt darzustellen und zu bemaßen.

29.03

Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen dem bewegten Gelände bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß über NN, entsprechend den Straßenhöhen lt. Erschließungsplanung Nr. 160820-104 v. 05.07.2016 des IB-INFRA Rosenheim, festgesetzt:

Parz. 1 EG 510,60 NN u. Ga 510,45 NN u. Ga-Süd 509,65 NN

Parz. 2 EG 510,75 NN u. Ga 510,60 NN

Parz. 3 EG 510,80 NN u. Ga 510,65 NN

29.04

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Höhenlage der Wohn- und Nebengebäude wird im Sinne von Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO eine Abnahme der Absteckung und Höhenlage (Schnurgerüstabnahme) durch einen von der Gemeinde beauftragten Vermessungs-Ingenieur vor dem Humusabtrag mit einer zusätzlichen Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke festgesetzt.

29.05

Die Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:

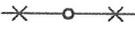
**II max. 5,50 m**

Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.

### Gestaltung des Daches:

- 29.06 Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Bei Wohngebäuden und Garagen, deren Firstrichtung zeichnerisch nicht festgesetzt ist, ist der First immer mittig in Gebäude-Längsrichtung zu legen.
- 29.07 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:  
von **26 bis max. 30 Grad**,  
ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 29.08 Als Dacheindeckung werden naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine festgesetzt, für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.
- 29.09 Ebenfalls zulässig sind:  
Für Garagen und Nebengebäude flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Extensivbegrünung oder beschichtetem Profilblech, mit Neigung < 10°.  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern sind zulässig, die Dachkanten dürfen nicht überschritten werden.
- 29.10 Dachgauben sind unzulässig.
- 29.11 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind zulässig wenn die Quergiebelbreite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt und der Quergiebel-First mind. 0,60 m unter dem Hauptgebäude-First liegt.
- 29.12 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig. Dies ist privatrechtlich zu sichern.
- Einfriedungen:**
- 29.13  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.4) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.
- 29.14 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.  
Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

## **B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Höhenschichtlinie, z.B. 510.00 NN
- 694** Furstücknummer, z.B. 694



Vorhandene Wohngebäude



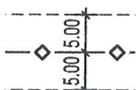
Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Bebauung



Parzellen-Nummer, z.B. 3



Mineralöl-Fernleitungen der OMV Deutschland GmbH  
mit beidseitig je 5 m Schutzstreifen

### Erschließungs- voraussetzungen:

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

### Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des relativ bindigen Bodens entsprechend große Sickerschächte verwendet werden müssen. Ein Notüberlauf vom jeweiligen Sickerschacht zum gemeindlichen Kanal ist einzubauen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers und die Dimensionierung der Sickeranlage sind im Bauantrag darzustellen. Die Bemessung muss vor Baubeginn der Gemeinde nachgewiesen werden, nach Erstellung des Sickerschachtes ist ein Sickertest als Nachweis der Funktionsfähigkeit durchführen zu lassen, die Ergebnisse sind ebenfalls der Gemeinde vorzulegen.

Bemessungsrichtwert für 250 m<sup>2</sup> befestigte Fläche:

Schachtdurchmesser: 2,50 m

Schachttiefe: 5,00 m

### Hinweise zu

### Hangbebauung und Starkregenereignissen:

Das Baugebiet befindet sich an einem Hang, das Gelände fällt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt ca. 1 m nach Südwesten ab.

Auf die Ausführungen in Ziff. 2 der Begründung „Angaben zum Plangebiet“ sowie nachfolgende Empfehlungen zur Vermeidung evtl. Folgeschäden wird ausdrücklich hingewiesen:

Es muss ggf. mit Schichtenwasser und bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.

- Grünordnung:** Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).
- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende 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. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitale Flurkarte (DFK) von Gde. Vermessungsamt Mühldorf a. Inn  
05.10.2015  
Stand: ca. Dez. 2014
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.