

LANDKREIS MÜHLendorf a. INN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„ MEHRINGER FELD “

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches 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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

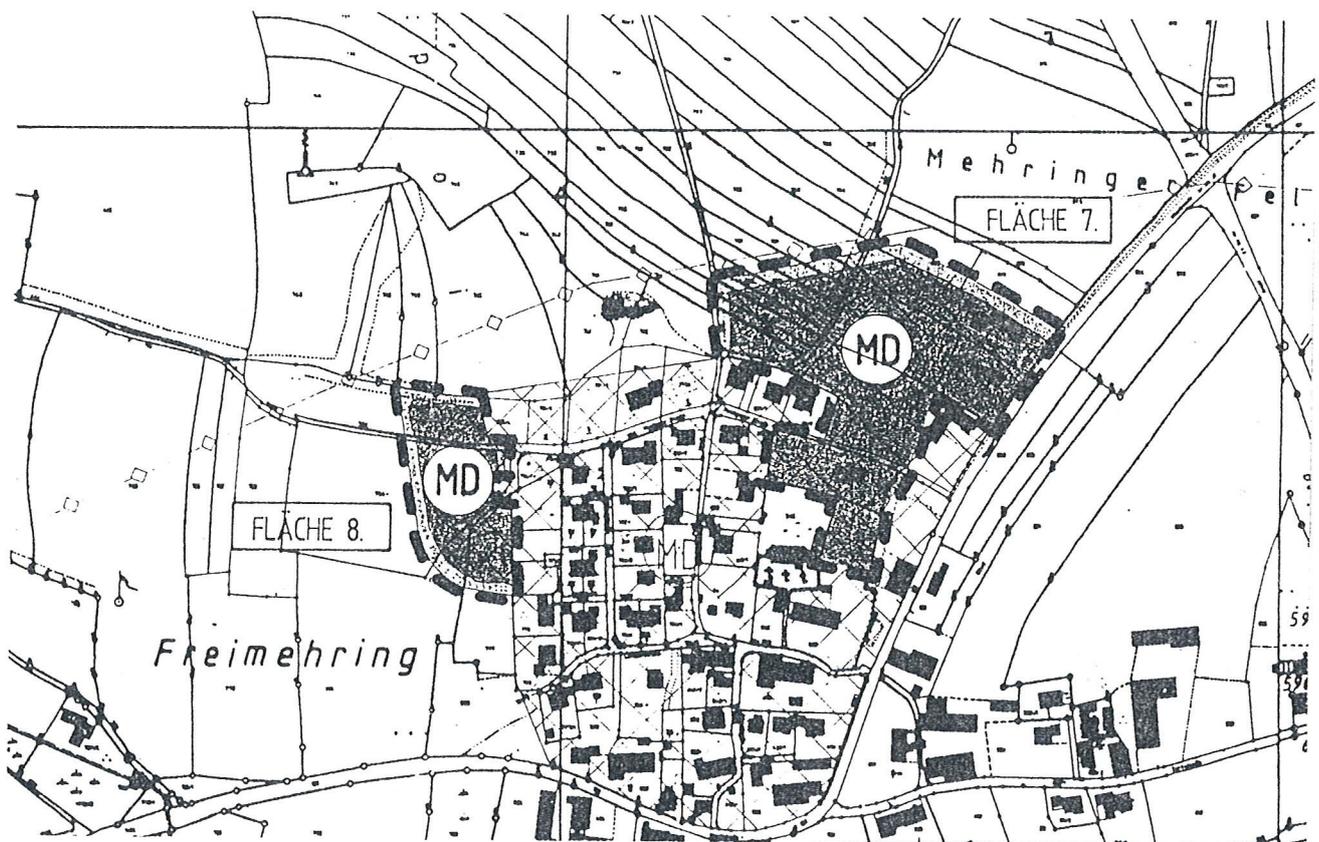
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 23.12.2002;
geä. am 20.02.2003

Entwurf am 26.03.2003
Geändert ^Ä am 21.07.2003
^{Ä2} 29.10.2003

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE RECHTMEHRING
VOM 03.02.1984 , MIT 3. ÄNDERUNG VOM 03.12.1998

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: max_bauer@t-online.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. 0,35** 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.
- 1.3 **II** 2 Vollgeschosse **oder**
- Ⓐ **I+D** 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss (DG als Vollgeschoss zulässig)
- 1.4 Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser errichtet werden. Für jedes Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

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 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 m² Grundfläche und 3 m Firsthöhe zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

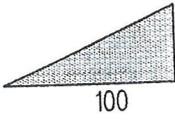
- 3.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt **500 m²**

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, Stauraumtiefe mind. 5,0 m
- 4.4 Folgender Stellplatzschlüssel wird festgesetzt:
 mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit (Ergebnis auf ganze Zahl aufrunden).
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstrasse im Sinne der StVO
 Die Straßenführung ist im Längs- und Quergefälle dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

- 11.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.3 **Ä** entfällt
- 11.4  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 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.
- 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 **Ä** Anfallende Dachabwässer sind auf den Baugrundstücken in ausreichend dimensionierten Regenspeicher-Schächten mit Abflussdrossel zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal abzuleiten.



15.-16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur im in den Höhenplänen dargestellten und unter Ziff. 17.2 - 17.6 erläuterten Umfang zulässig.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbauanträge Gelände-Höhenschnitte (mind. je 2* längs und 2* quer) vorzulegen. In allen Schnitten und allen Ansichten sind ursprünglicher und abgeänderter Geländeverlauf (je mind. bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Straßenanschluss) exakt darzustellen und zu bemaßen.
- 17.3 Ausgleich hangseitig:
Nur zulässig im Rahmen der Höhenplan-Darstellungen bis max. 15 cm unter OKFFB im EG auf max. 3,00 m Tiefe gemessen ab der Gebäudeaussenkante.
- 17.4 Ausgleich Ga-Zufahrt und St:
Nur zulässig im Rahmen der erforderlichen Höhenanpassung an die Höhenvorgaben Straßenrand bzw. OK-Garage
- 17.5 Böschungen und Übergänge von Abgrabungen und Ausgleichen lt. Ziff. 17.3 - 17.4 sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
Für vorgenannte Böschungen sind keine Stützmauern zulässig, die Übergänge sind zu beranken und dauerhaft einzugrünen.

- 17.6 Herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
Talseitige Freisitze sind auf Niveau natürliches Gelände zu legen. Alternativ sind abgestützte Holz- oder Stahlkonstruktionen ohne Veränderung des natürl. Geländeverlaufes ebenfalls zulässig.

18.-24. entfällt

25. Grünordnung

(integriert von LAB Bauer)

- 25.01  Baum, Bestand zu erhalten
- 25.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- u. Obstbäume lt. Artenliste
- 25.03  Straßenbegleitgrün
- 25.04 Die Bepflanzung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.
- 25.05 Auf jeder privaten Bauparzelle ist mind. ein Baum 1. und ein Baum 2. Wuchsordnung u.g. Arten zu pflanzen. Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,3 x 1,3 m Raster in Gruppen von 3-7 Stück je Art zu pflanzen.
- 25.06  Abweichungen gepflanzter Bäume dieses Planzeichens von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- 25.07 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.
- 25.08 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

25.09 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior

Berg-Ahorn
Gem. Esche

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 18-20

Quercus robur
Tilia cordata

Stiel-Eiche
Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus

Feld-Ahorn
Hänge-Birke
Hainbuche

Pflanzqualität:

H, 3xv, mB, 14-16

Prunus avium
Prunus padus
Sorbus aucuparia

Vogel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Eberesche

Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten

Sträucher

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingr. Weissdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Schw. Holunder
Woll. Schneeball

Pflanzqualität:

Str, 2xv, 60-150

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LAB Bauer)

- 26.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorgesehen.
- 26.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 2.400 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 1232, Gemarkung Albaching, Lkr. Rosenheim als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.
- 26.3 Die Ausgleichsflächen werden gem. Art. 6a Abs. 4 BayNatSchG durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern gesichert. Diese Grunddienstbarkeit ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzulegen.

27. Geltungsbereich

- 27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermessung


Vermessung 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:

- 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 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der Hangneigung bezogen auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden über NN entsprechend den Vorgaben in beigehefteten Höhenplänen - Nr. 1 bis 3, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, festgesetzt

- 29.02 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe für die möglichen Bauweisen lt. Schemaschnitte auf Höhenplan Nr. 3 wird wie folgt festgesetzt:

H	I+D	max. 5,50 m
	II	max. 6,00 m

Gestaltung des Daches

- 29.03 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.

29.04 Die Dachneigung für die möglichen Bauweisen lt. Schemaschnitte auf Höhenplan Nr. 3 wird wie folgt festgesetzt.

von 26 bis max. 30 Grad

Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.

Garagegebäude deren First quer zum Hauptgebäudefirst verläuft und/oder mit diesem nicht unmittelbar verbunden ist, sind mit 3 bis max. 5 Grad geringerer Dachneigung als die Hauptgebäude auszubilden.

29.05 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.

29.06 Dachgauben sind unzulässig.

29.07 Quer- bzw. Zwerchgiebel sind nur zulässig wenn die Wandhöhe H nach Ziff. 29.02 unter 5,0 m beträgt. Die Quergiebelbreite darf max. 3,0 m betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,60 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.

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

29.10  entfällt

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.



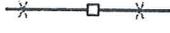
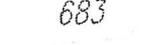
Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

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.

29.16  entfällt

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
	Höhenschichtlinie, z.B. 507,00 NN
	Flurstücknummer, z.B. 683
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 5
	OMV – Leitung mit Schutzzone

Erschließungs- Voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit 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.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: NO

als digitaler Flurkartenauszug (im Datenformat vom IB-INFRA, Ro)

Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, Stand: ca. 12/2002

Maßentnahme:

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