

GEMEINDE RECHTMEHRING
 LANDKREIS MÜHLDORF a. INN
DECKBLATT Nr. 01

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„ NELKENSTRASSE-SÜD “

M 1 : 1000

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), 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 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016

diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 10.08.2017

Entwurf am 30.08.2017

SATZUNG

Orthophoto vom Umgriff der B-Planänderung

M 1 : 2000



THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
 E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN

30.08.2017

A) FESTSETZUNGEN durch TEXT u. PLANZEICHEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 31.10.2012.

Die Nummerierung der geänderten Festsetzungen erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan.

- 1.3 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. 0,40** und
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): **max. 0,65**
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.5 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
 Einzelhaus: max. 3 WE,
 Doppelhaus-Hälfte: max. 3 WE.
- 27.2 ■■■■■ Räumlicher Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung
- 29.03 Die festgesetzte Wandhöhe bemisst sich wegen der Geländeunterschiede und der möglichen Ausführung größerer Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) ab Oberkante-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis UK-Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt begrenzt:
 II **max. 6,00 m** für Einzel- und Doppelhäuser
 Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab OK- Gelände maßgeblich.
- 29.06 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 von **18 bis max. 33 Grad**

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 31.10.2012.

Ergänzender Hinweis:

Bedingt durch die B-Plan-Änderung erforderliche Abänderungen an Einfriedungen, Gehsteig und/oder Straße (Absenkung etc.) sowie von Straßenbeleuchtung, EVU- und Telekom-Verteilern sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen etc. gehen zu Lasten der jeweiligen Antragsteller.

Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

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

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim die Fußbodenoberkante 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: Voraus denken - elementar versichern des STMUV http://www.gdv.de/wp-content/uploads/2012/03/Bayern_ESV_Unternehmen_Flyer.pdf und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf) wird ergänzend hingewiesen.

Förderung regenerativer Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.