

D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE RECHTMEHRING**  
Geändert

vom **12.09.2012**  
am **31.10.2012**

für das Gebiet:

**“NELKENSTRASSE-SÜD“**

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring, mit 6. Änderung i.d.F.vom 21.07.2003 entwickelt.

**2. Angaben zum Plangebiet**

Das Plangebiet für das neue Wohnbaugebiet grenzt im Norden und Osten an vorhandene Wohnbebauung, im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Westen bildet ein öffentlicher Feldweg die Grenze zum Übergang in die freie Kulturlandschaft.

Das Gelände ist insgesamt "sehr bewegt" und geneigt in Richtung Südosten, das Grundwasser liegt – je nach Standpunkt - mind. > ca. 15,0 m unter dem Gelände.

Der Boden besteht aus weitgehend undurchlässigem, lehmigem Material, aufgrund der Erkenntnisse von den angrenzenden Bauflächen im Norden und Osten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist.

-> siehe Ergänzungen in Ziff. 9 der Begründung

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit austretendem Hang- sowie mit Schichtenwasser gerechnet werden. Zur Absicherung sogen. „Starkregen-Ereignisse“ sind auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,4055 ha**.

**3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen.

Durch eine lockere, ortsplannerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Wohnbebauung mit 5 Parzellen ermöglicht werden.

**4. Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
<b>WA-</b> Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4055 ha

**Im Baugebiet sind vorgesehen:**

5 II- geschoßige Einzel-Wohnhäuser mit ca. 7 Wohneinheiten u. ca. 10 Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung, werden dann ca. 17 Personen mit ca. 3-5 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

**Flächenverhältnisse:**

siehe Anhang, letzte Seite

## 5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Nelkenstraße Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die innere Erschließung des Baugebietes wird als Straßenstich mit einer Wendehammer-Anlage ausgeführt.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn - System

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Kraftwerke Haag GmbH

Der Anschluss ist möglich ab ca. Frühjahr 2013

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises

Laut **Kostenschätzung des IB INFRA, Rosenheim** v. 26.06.12

ist mit folgenden Brutto-Kosten

für die Erschließung des Baugebietes zu rechnen:

Grunderwerb für öffentliche Flächen (Straßen- u. Grünflächen)	ca.	45.000,-	€
Straßenbau mit Entwässerung und Beleuchtung (BauGB-Erschließung)	ca.	108.000,-	€
Regenwasser- und Schmutzwasser-Kanal mit Anschlusschächten	ca.	85.000,-	€
Wasserversorgung	ca.	30.000,-	€
Erwerb und Herstellung der Ausgleichsflächen	ca.	....000,-	€

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Gemeinde Rechtmehring wird die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde im Haushaltsplan bereitstellen, die KAG- Kosten (Wasser u. Kanal) werden nach den örtlichen Beitrags- u. Gebührensatzungen umgelegt.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros Max Bauer i.d.F.v. **09.07.2012**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

## 7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in Rechtmehring, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum des Ortes gesichert werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 8. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.5) bei Einzel- und Doppelhäusern wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Ortsrand - Bebauung nicht einfügen.

Die Höhenlage der Gebäude nach Ziff. 29.02 und 29.03 werden wegen dem bewegten Gelände mit NN-Höhe festgesetzt. Dies erfolgt in einem Höhenplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Der Höhenplan wird nach Vorlage der Straßenausbaupläne angefertigt und im weiteren Verfahren nach §§ 3.2, 4.2 BauGB ergänzt.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der Schnurgerüstabnahme vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die max. Baukörperhöhen nach Ziff. 29.03 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

## 9. Änderungen zum Entwurf v. 12.09.2012:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet

9.1 Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt, insbesondere sind dies:

- Ergänzung der NN- Höhenfestsetzungen in Textziff. 29.02

9.2 Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:

- Ergänzung der Baufenster und Vorgartenzonen

9.3 **Folgende ergänzende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen:**

- Versickerung v. Niederschlagswasser:

Ⓐ

In Abstimmung mit den Fachbehörden wird auf eine Versickerung mit 9 m tiefen Schächten verzichtet. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an im Zuge der Baugebieterschließung hergestellte Rückhalteschächte mit gedrosselter Einleitung in den öffentlichen RW-Kanal.

- Evtl. erforderliche Abhilfemaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen für betroffene Gebäude in Hanglage werden zur Zeit vom Ing.-Büro INFRA geprüft und mit der Verwaltung abgestimmt.

## 10. Satzungsbeschluss v. 31.10.2012:

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt, Planteil und Umweltbericht sind unverändert.

## 11. Anlagen

- 1 Blatt Flächenaufgliederung
- 1 Blatt Systemschnitt in M 1: 500
- 1 Umweltbericht, unverändert,  
das Entwurfsdatum wurde redaktionell angepasst

Schwindegg, **12.09.2012**  
geändert: **31.10.2012**

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

Rechtmehrung, den **31.10.12** .....

.....  
Sebastian Linner, 1. Bürgermeister

BV: **BEBAUUNGSPLAN "NELKENSTRASSE - SÜD"**  
i.d.F.v. 12.09.2012

**Entwurf**

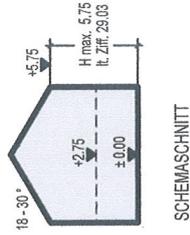
Bauherr: **GEMEINDE RECHTMEHRING**

**Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:**

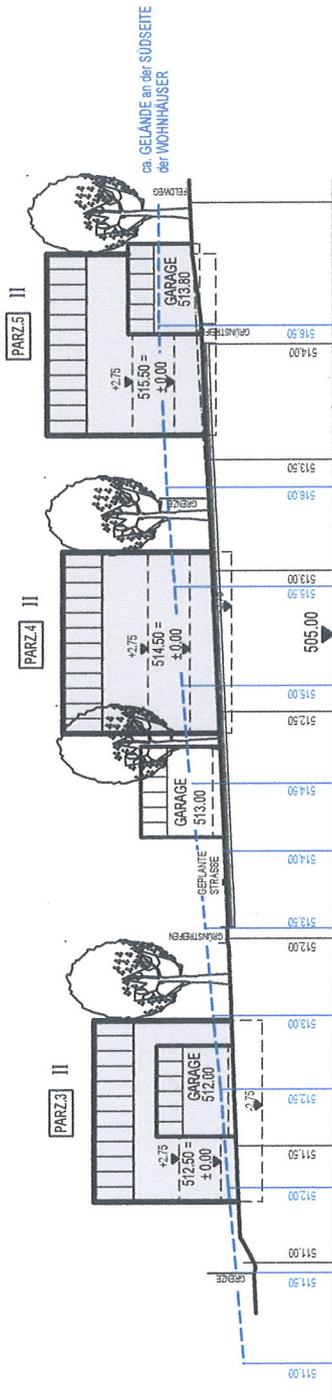
Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung			
01	Parz. 01	770 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>		
02	Parz. 02	585 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	585 m <sup>2</sup>		
03	Parz. 03	495 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>		
04	Parz. 04	465 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup>		
05	Parz. 05	435 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>		
	Parz.			0 m <sup>2</sup>		
	Zwischensumme- Netto-Bauland	2.750 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>	3.155 m <sup>2</sup>	3.155 m <sup>2</sup>	77,81 v.H.
	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen	87,16 v.H.	12,84 v.H.			
11	Straße u. Wendeanlage - Neu	595 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	595 m <sup>2</sup>	14,67 v.H.
12	Öffentl. Verkehrsfläche-Innen für spätere Anbindung	105 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	2,59 v.H.
13	Öffentl. Verkehrsfläche vorh. Feldweg	135 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	3,33 v.H.
13	Öffentl. Grünflächen-Innen (3 m - Stich für Kanal zwl. Parz. 2+3)	0 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	1,6 v.H.
14	Private Grünflächen: Wiese	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.
	<b>ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>				<b>4.055 m<sup>2</sup></b>	<b>100 v.H.</b>
					835,00 m <sup>2</sup>	20,59 v.H.
					65,00 m <sup>2</sup>	1,6 v.H.
					0 m <sup>2</sup>	0,0 v.H.

Schwindegg 27.06.2012 geä. 09.07.2012

Architekt Thomas Schwarzenböck

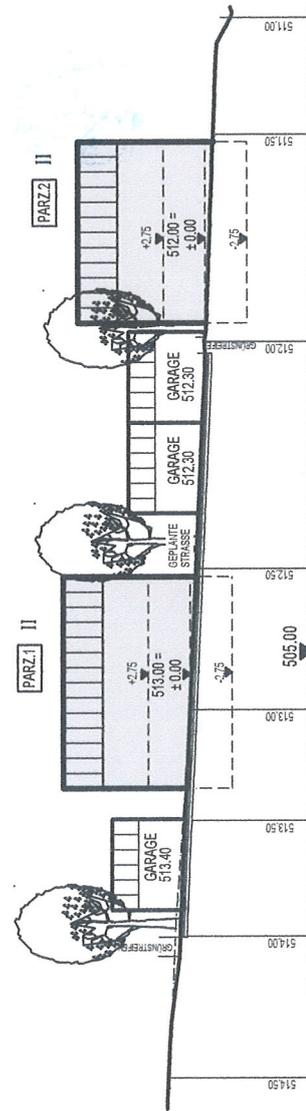


SCHEMASCHNITT



SCHNITT - für PARZELLE 3, 4 und 5

HÖHENFESTSETZUNG lt. Ziff. 29.02 nach HÖHENLINIEN und VORPLANUNG - STRASSENBAU v. 05.09.2012.



SCHNITT - für PARZELLE 1 und 2

GEMEINDE RECHTMEHRING  
 LANDKREIS MÜHLENDORF a. INN  
 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
 "NELKENSTRASSE - SÜD "

SCHEMA -SCHNITTE

für PARZELLE 1 bis 5

M 1 : 500

12.09.2012

ENTWURFSVERFASSER :

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