

# Bebauungsplan "Rechtmehring-Tröstl" - 1. Änderung

Gemeinde RECHTMERING, Landkreis MÜHL DORF AM INN.

## PR Ä A M B E L

Die Marktgemeinde Rechtmehring erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, u. 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) diese Bebauungsplanänderung als

## S A T Z U N G.

Der Bebauungsplan betrifft die Parzellen 1 und 2

### A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

#### MI Mischgebiet

(Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs.1 BauGB)

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Das Bauland wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,40  
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ = max. 0,60

##### 2. Dachgestaltung:

2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24 bis 28° zulässig. Die Dachflächen sind mit roten Pfannen einzudecken.

2.2 Vordächer allseitig max. 1,0 m. Vordachüberstand bei Balkonen an der Giebelseite max. 1,50 m.

2.3 Die Dachflächen sind als symetrisches Satteldach auszubilden und der First muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

2.4 Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,80 m unter First.) und dürfen nur traufgleich angesetzt werden. Sie sind mittig vom Haus anzuordnen bzw. können an den Doppelhäusern als ein Giebel zusammengebaut werden. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude. Dachgauben sind unzulässig.

##### 3. Bebauung und Wandhöhe:

3.1 Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhaushälften 300 m<sup>2</sup>, für Einfamilienhäuser 450 m<sup>2</sup>.







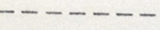


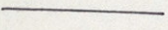
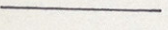


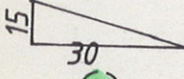


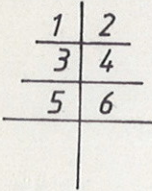

3.2 II = zwei Vollgeschoße zwingend. Wandhöhe max. 6,00 m ab OKFFB- Erdgeschoß. Schnittpunkt ist Außenwand mit Oberkante der Dachhaut

3.3 Das Baugelände weist eine leichte Geländeneigung nach Osten auf. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG-fertigen Fußbodens darf max. 30 cm über dem Straßenniveau liegen, gemessen mittig Einzel-, bzw. Doppelhäuser.

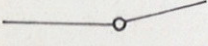
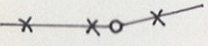



3.4 Doppelhaushälften und beidseitige Grenzgaragen sind an der geplanten Grundstücksgrenze zusammenzubauen und gestaltungsgleich auszubilden. Das ersteingereichte Haus oder Garage haben Vorrang.

- 3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden. Bei Doppelhäusern dürfen die Wintergärten an der Grundstücksgrenze auch zusammengebaut werden, wenn der Brandschutz eingehalten wird.
- 3.6 Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite 2 Stück mit einer max. Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.7 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoß kann wahlweise eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.
- 3.8 Übereckbalkone sind unzulässig.
- 3.9 Je Einzelhaus, bzw. Doppelhaushälfte mit max. zwei Wohneinheiten.
4. Garagen und Stellplätze:
  - 4.1 Garagen u. Kfz- Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig und können auch im Hauptkörper integriert werden. Stellplatzgröße mind. 2,3 x 5,0 m.
  - 4.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
  - 4.3 An den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von max. 8,0 m nicht überschreiten.
  - 4.4 Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0 m betragen, gemessen von OK- natürlichem oder festgesetztem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 4.5 Anzahl der Stellplätze:  
Für eine Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.  
Für zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten.
  - 4.6 Kfz- Stauräume dürfen zu Straße hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Dem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnitt beizufügen.
6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton o.ä. sind unzulässig.
7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit der Kfz- Stellplätze und Garagenvorplätze ist zu gewährleisten, z.B. durch Rasengitter- und Rasenfugensteine, Schotterrasen o.ä..
8. Von Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch eine Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Brauchwasser für die Bewässerung der Grünanlagen.
9. Einfriedungen:
  - 9.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände sind unzulässig.

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Mischgebiet
	Zwei Vollgeschoße zwingend
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise
	Vorgesehene Flurstücksteilung
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung
	Öffentliche Verkehrsfläche
Ga	Garagen
St 	Flächen für Stellplätze und Garagenvorplätze
	Garagenzufahrt
	Sichtdreieck
	Zu Pflanzende Groß, bzw. Kleinbäume
	Bemaßung in Meter
	<u>Nutzungsschablone:</u> 1 = Baugebiet 2 = Zahl der Vollgeschoße 3 = Grundflächenzahl 4 = Geschoßflächenzahl 5 = Bauweise 6 = Dachneigung
	<i>Grünstreifen</i> <i>Bepflanzung nach Festsetzung 9.4</i>

## C. HINWEISE.

336	Flurstücksnummern
	Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Bestehende Wohngebäude
	Bestehende Nichtwohngebäude
	Parzellennummer

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



- 9.2 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,0 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 9.4 Bepflanzungen an den Sichtdreiecken sind unter 1,0 m zu halten. Bei Bepflanzung mit Bäumen ist der Stamm auf 2,5 m Höhe von Ästen freizuhalten.
10. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
- 10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen, einschl. Obstbäumen zu erfolgen. Je 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen.

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "RECHTMEHRING - TRÖSTL" - 1. Änderung

Gemeinde Rechtmehring  
Landkreis Mühldorf am Inn.

Der Gemeinderat Rechtmehring beschloss am .....,  
dass für das Bebauungsgebiet "RECHTMEHRING - TRÖSTL" eine  
1. Änderung des Bebauungsplanes ein Verfahren nach § 13 BauGB  
durchgeführt werden soll.

Der Bebauungsplan wurde 1998/ 1999 aufgestellt und am ..... nach  
§ 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich.

1. Die Parzellen 1 und 2 sollen in der Breite auf 19 m reduziert werden,  
damit auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 11/1 eine angemessene Halle  
errichtet werden kann.  
An der Hauptstrasse soll das Grundstück mit Fl.Nr. 11/1 einen Grün-  
streifen mit ca. 5,0 m Breite erhalten.

2. Änderung der Grundstücksteilung und der Baugrenzen für die geänderten  
Grundstücksgrößen.

Alle Erschließungen sind vorhanden.

Der Gemeinde Rechtmehring fallen keine zusätzlichen Erschließungs-  
kosten an.

Rechtmehring, den .....

-Siegel-

.....  
(Ganslmeier, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:  
Willibald Ziegler, Bauingenieur,  
Föhrenstraße 4  
83527 Haag- Rosenberg  
Tel. 08072/ 645

Fertigungsdaten:  
Aufgestellt am 24.04.2001

