

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.
mit Grünordnungsplan.**

**"Rechtmehrung -Tröstl" 2. Änderung u. 1. Erweiterung
mit integrierter Grünordnung.**

GEMEINDE Rechtmehrung, LANDKREIS MÜHLendorf AM INN

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Rechtmehrung 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) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke mit Fl.Nr. 11/2, 160/T, 160/1 bis 160/11.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT




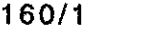


(Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB)

Alle zeichnerischen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan entfallen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung u. 1. Erweiterung. Es gilt hier ausschließlich die Darstellung der 2. Änderung u. 1. Erweiterung.

1. Die Art und das Mass der baulichen Nutzung:
 - 1.1 Das Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" - WA - im Sinne des § 4 BauNVO festgelegt.
 - 1.2 Das Mass der baulichen Nutzung für das - AW - ergibt sich gemäss § 17 Abs. 1 BauNVO.
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4 max. 50 % Überschreitung
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6
 - 1.3 Zwei Vollgeschosse als festgesetzt.
 - 1.4 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und DHH.
2. Dachgestaltung:
 - 2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24 - 28 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformatigen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.
Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind profilgleich auszuführen.
 - 2.2 Vordächer allseitig max. 1,0 m. Vordachüberstand bei Balkonen mit max. 1,50 m möglich.
 - 2.3 Die Dachflächen sind als symetrisches Satteldach auszubilden und der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
 - 2.4 Ein Standgiebel an der Südseite ist zulässig.
Standgiebel dürfen nur traufgleich angesetzt werden und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,60 m unter First).
Sie sind mittig vom Haus anzuordnen.
Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen, Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude.
Statt Standgiebel sind Dachgauben, max. 2 Stück je Dachseite bei mind. 28 Grad Dachneigung zulässig. Sonst Dachflächenfenster mit max. 1,0 m² Grösse.

3. Bebauung und Wandhöhe:
 - 3.1 Mindestgrundstücksgrösse für Einzelhäuser 440 m², für die Doppelhäuser 300 m² je DHH.
 - 3.2 Bebauung mit II, zwei Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe max. 6,00 m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mitte Haus. Schnittpunkt ist Haus- Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Abstandsflächen ist die BayBO massgebend. Werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, ist eine Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück nachzuweisen.
 - 3.3 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muss bei Einzelhaus und Doppelhaus mind. 4:5 betragen.
 - 3.4 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG- Fußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus gemessen liegen.
 - 3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.
 - 3.6 Dachflächenfenster sind je Haus und Dachseite 2 Stück mit einer max. Größe von 1,0 m² 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.
4. Garagen und Stellplätze:
 - 4.1 Garagen und Stellplätze (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
 - 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 eine Länge von max. 8,00 m zur Grundstücksgrenze (ausser mit einer Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Dachüberstände allseitig max. 0,70 m.
 - 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 mind. 2 Stellplätze zu errichten. Für zwei Wohneinheiten sind mind. 3 Stellplätze zu errichten.
 - 4.6 Kfz- Stauräume dürfen zur Strasse hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
 - 4.7 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster o.ä. zu gewährleisten.
5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte 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 ist zu gewährleisten.
8. Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist über Drosselschächte in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten. Für je 100 m² Dach-/Hoffläche ist ein Drosselabfluss von 0,2 l/s und ein nötiges Speichervolumen von 3 m³ erforderlich (bei z.B. 200m² also 6 m³ Volumen und 0,4 l/s Drosselabfluss). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.
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.
 - 9.2 Einfriedungen an der Strassenseite sind als Hölzläune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max. 1,10 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 Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
10. Pflanzgebot nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB:
 - 10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Grossbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen.
 - 10.2 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten.
11. Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig.
12. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind zulässig. Je Grundstück max. 1 Nebenanlage, hierbei darf eine Grundfläche von 12 m² sowie eine Firsthöhe von 3,00 m ab OK- Gelände nicht überschritten werden.
13. Hinweis- Immissionsschutz:
Entlang der Hauptstrasse werden im Bereich der Fl.Nr. 160/8 und 160/9 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 5,3 dB(A) tags und 9,3 dB(A) nachts überschritten. Da die Grundstücke bereits bebaut sind und die Überschreitungen durch die Umwidmung entstehen, hat der Eigentümer für ggf. erforderliche Schallschutzmassnahmen selbst zu sorgen.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
-  Höhengichtlinien
-  Flurstücksnummern
-  Bestehende Gebäude
-  Parzellennummer

Brand- und Katastrophenschutz

Im Brand- und Katastrophenfalle müssen die Rettungsmassnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein.

Zugänge, Zufahrten und Abstell- und Bewegungsflächen müssen § 3 DV BayBO entsprechen.

Erschliessungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugfertigstellung an die zentrale Wasser- Abwasser- versorgungsanlage des Marktes Haag i. OB. anzuschliessen.

D. BEGRÜNDUNG

Die gem. § 9 Abs. 26 beizufügende Begründung ist auf gesonderten Blättern dargelegt.

E. PLANUNTERLAGEN

Planzeichnung zur Massentnahme ist nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Masshaltigkeit.

Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.