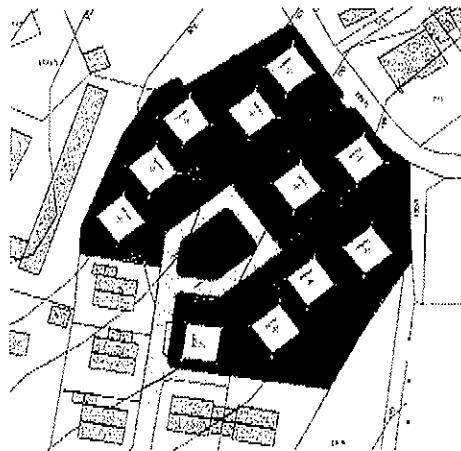


BEBAUUNGSPLAN RECHTMEHRING TRÖSTL
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
3. Änderung und 2. Erweiterung



FASSUNG 06.12.2007

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Verfasser

Architekturbüro Exilhäuser
Hauptstr. 19
83539 Pfaffing
T- 08076.886680
F- 08076.886681

1.	Anlass und Zielsetzung der Planung	2
1.1	Zielsetzung	2
1.2	Aufstellungsbeschluss	2
2.	Übergeordnete und fachspezifische Planungen	2
2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring	2
2.2	Belange von Natur und Landschaft	2
2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	2
3.	Das Plangebiet	3
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Verkehrliche Anbindung	3
3.3	Nutzungssituation	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
4.	Begründung der festgesetzten Planinhalte	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.1.1	Allgemeines Wohngebiet	4
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung für WA	4
4.2	Bauweise und überbaubare Flächen	5
4.2.1	Allgemeines Wohngebiet	5
5.	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	5
6.	Verkehrsflächen	6
7.	Flächen für Versorgungsanlagen	6
8.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	6
9.	Grünflächen	6
10.	Anpflanzen von Bäumen/ Grünordnerische Maßnahmen	6
11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
11.1	Dächer	7
11.2	Fassaden	7
11.3	Einfriedungen und Abstellflächen für Müll-/ Wertstofftonnen	7
12.	Umsetzung des Bebauungsplanes	7

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

1.1 Zielsetzung

Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes „Tröstl“ in Rechtmehrung sind:

- die Bebauung weiterer Wohngebäude umfeldverträglich ermöglichen (§1a BauGB: Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden),
- dem bebauten Bereich einen baurechtlich angemessenen Rahmen geben,
- die Flächen, die sich durch die erfolgte Stilllegung des Betonwerkes ergeben einer Wohnnutzung mit Einzelhäusern zu widmen,
- den Wert bebauter Grundstücke durch weitere Wohngebäude zu sichern,
- den begonnenen Bebauungsplan zum Abschluß zu bringen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechtmehrung hat in seiner Sitzung am 31.05.2006 gemäß §2 Abs.1 und 4 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Rechtmehrung Tröstl 3. Änderung u. 2 Erweiterung“ beschlossen. Planungsziel des Bebauungsplanes ist, den verbliebenen Bereich situationsgerecht zu bebauen sowie die vorhandene Bebauung planungs- und bauordnungsrechtlich zu sichern und zu ordnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2006 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehrung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Das MI des stillgelegten Betonwerkes wird in ein WA umgewidmet.

2.2 Belange von Natur und Landschaft / Bewertung / Bilanzierung

Um den Belangen von Natur und Landschaft situationsgerecht Rechnung zu tragen, werden allgemeine grünordnerische Festsetzungen vorgenommen (siehe auch Punkt 9, 10). Derzeit befinden sich auf dem Grundstück große Betonfertigteilhallen mit versiegelten Zufahrtswegen. Die Begrünung besteht im Wesentlichen aus Wildwuchs. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer aufgelockerten Bebauung mit Einzelhäusern und geringer Versiegelung der Flächen. Standortgerechte Bepflanzungen in Form von Obstbäumen (Abstand min. 8,0m) werden festgesetzt.

Insgesamt ist eine ökologische Aufwertung für das Areal innerhalb des Bebauungsplans zu bilanzieren. Weitergehende Eingrünungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes erfolgen.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, basiert auf den Regelungen des UVPG. UVP-pflichtig sind nach §2 Abs.3 Nr.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) u.a. „Beschlüsse nach §10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu §3 begründet werden soll. Die so genannten „bauplanungsrechtlichen Vorhaben“ sind in Nr.18 der Anlage 1 zu §3 UVPG aufgeführt.

Der Bebauungsplan „Tröstl“ fällt nicht unter die in der Anlage genannten Vorhaben. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hinzu kommt, dass es sich um einen Bereich handelt, der im bereits bebauten Bereich der Gemeinde Rechtmehring liegt und die Änderung und Ergänzung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Damit unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

3. DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Ortsbereich an der Hauptstraße / Erlenstraße in Rechtmehring.

Die Grenzen des Bebauungsplanes „Tröstl“ werden gebildet von

Süden befinden sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet und landwirtschaftlicher Nutzflächen

Osten landwirtschaftliche Nutzflächen

Norden Stechl-Ring und Dorfgebiet

Westen Hauptstraße und Allgemeines Wohngebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Fl.Nr 11/2, 160, 160/1 bis 160/11

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Bereich mit Titel WA 1 ist im Wesentlichen umgesetzt. Die Parzellen 11 und 12 sind noch unbebaut.

Der Bereich mit Titel WA2 umfasst die Erweiterung um das stillgelegte Betonwerk.

Das gesamte Gelände fällt leicht nach Osten ab.

3.2 Verkehrliche Anbindung

Die Grundstücke der beiden Baugebiete (WA1+WA2) werden im Wesentlichen von der Hauptstraße über die Erlenstraße erschlossen.

Im WA 1 werden die noch nicht bebauten Parzellen 11 und 12 über einen unwiderruflich öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen.

Im WA 2 werden die Parzellen 4 und 6 über einen unwiderruflich öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen.

Zwischen dem WA2 und der Straße Stechl-Ring wird ein öffentlicher Weg als Notwegeverbindung mit Mittelpoller (Schlüssel in Gemeindeverwaltung) geplant. Damit wird sichergestellt, dass es zu keinem unerwünschten Durchgangsverkehr kommt.

Übergeordnete Belange, wie z.B. Rettungsmaßnahmen und Schneeräumen können durchgeführt werden. Die Parzellen 5 und 7 werden vom Stechl-Ring über diesen öffentlichen Weg erschlossen.

Es wird ein Gehsteig am Stechlring entlang der Parzellen 5 und 7 neu errichtet.

3.3 Nutzungssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind durch Anschluss an bestehende Anlagen gesichert. Das Baugebiet grenzt direkt an vorhandene Erschließungsanlagen (Wasserversorgung und Kanalisation) der Gemeinde Rechtmehring an. Der Anschluß ist sofort bei Baubeginn möglich. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit betriebsfertig anzuschließen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen in privatem Besitz.
Straßen und Angerfläche werden der Gemeinde übertragen.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTGESETZTEN PLANINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei Baugebiete unterteilt: den im Wesentlichen bebauten Bereich (WA1) sowie den unbebauten Bereich (WA2).
Das Plangebiet ist demgemäß als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) ausgewiesen. Die zulässige Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen im WA-Gebiet situationsgerecht. Die Einfügung in die umgebende Bebauung wird damit gewährleistet.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Neubebauung innerhalb des Bereiches soll insbesondere dem Wohnen dienen, so dass eine entsprechende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) erfolgt. Als unzulässige Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten definiert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung für WA

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) definiert mit dem Ziel, eine situationsgerechte Bebaubarkeit zu ermöglichen.
Die Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind zwingend zweigeschossig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich an der Bestandssituation.

4.2 Bauweise und überbaubare Flächen

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt eine offene Bauweise mit Einzelhäusern. Um die Dichte für den Bereich verträglich zu gestalten, wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal ein bis zwei Wohneinheiten zulässig sind. Auch die Höhenentwicklung und Dimensionierung innerhalb des Innenbereiches wird über eine Wandhöhe von 6,0 m definiert. So kann ein städtebaulich sinnvolles Zusammenspiel von Bestand, Neubebauung, Versiegelung und Freiräumen entstehen. Damit wird ein Rahmen geschaffen, der ein attraktives Wohnumfeld ermöglicht.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in Form von Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen mit max. 12 m² zulässig.

Damit können die bebauten und nicht bebauten Bereiche geordnet entwickelt werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen, welche den Innenbereich erschließen, werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Angerfläche ist in Gemeindebesitz und der Öffentlichkeit gewidmet. Bepflanzung und Grundpflege liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Parkplätze und Eigentümerwege sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. mit Naturstein-Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decke).

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Die Kabelverteilerstandorte werden zu gegebener Zeit festgelegt.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

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. 200 m² also 6 m³ Volumen und 0,4 L/s Drosselabfluß). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.

9. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen/ Gärten werden als Puffer zwischen den Parzellen vorgesehen.

Die Angerfläche im Zentrum von WA2 ist eine öffentliche Grünfläche mit anzupflanzenden Großbäumen (Obstbäume, Kastanie, Spitzahorn).

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Zur Gestaltung der öffentlichen Angerfläche werden Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) wird eine Mindestbegrünung festgelegt, die in Form der Pflanzung eines Klein- bzw.

Großbaumes je 150 m² (WA1 = 250 m²) nicht überbauter Grundstücksfläche erfolgen soll.

Weitergehende Regelungen über die grundsätzliche Verpflichtung, die Grundstücksfreiflächen, die nicht für andere Zwecke benutzt werden gärtnerisch anzulegen, werden nicht getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Einfriedungen der Grundstücke müssen bodengleich erfolgen, damit Kleintiere, etc ungehindert das Gebiet durchwandern können.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Um eine für den innerörtlichen Bereich harmonische Architektur zu erzielen, werden einige rahmengebende Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Das neue Baugebiet soll in einheitlicher Weise mit gleichen und ähnlichen Gebäuden bebaut werden.

11.1 Dächer

Im bereits bebauten, Bereich WA 1, wurden als typische Dachform ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 24° – 28° zugelassen.
Für die Neubebauung im Bereich WA2 werden Zeltdächer mit 15°-25° festgesetzt.
Garagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) in Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Die Garagen der Parzellen 4, 6, 7, 8, 9, 10 müssen mit Satteldach ausgeführt und ohne Absatz an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Firstrichtung parallel zur Längsseite, der Dachfirst ist in die Gebäudemitte zu legen. Zusammengebaute Garagen sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich zu gestalten und dem Hauptgebäude anzupassen, jedoch ist die erstgebaute Garage für die Gestaltung ausschlaggebend.

Für die Dacheindeckung in WA 2 sind rote oder rotbraune Pfannen zu wählen.
Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

11.2 Fassaden

Die Fassaden sind mit hellen abgetönten Farben zu gestalten.

11.3 Einfriedungen und Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen

Zur Gestaltung eines ansprechenden Gesamteindruckes, sollen Einfriedungen nicht als massive und abweisende Elemente wirken. Deshalb werden Vorgaben zur Materialwahl und Höhe festgelegt. Auch natürliche Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig.
Müll- und Wertstofftonnen sollen das Ortsbild nicht stören. Einfache Maßnahmen wie das Situieren innerhalb der Garage oder Eingrünung mit Hilfe von Rankgerüsten, binden die Standorte für Müll- und Wertstofftonnen in das Gesamtbild ein.

12. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Eine Umsetzung entwickelt sich mit privaten Bauaktivitäten und Engagement.
Die Bodenordnung für die Erschließungsstraße und der Angerfläche soll in einer freiwilligen Umlegung erfolgen.
Es ist Wunsch der Planungsbeteiligten die Häuser zusammen mit dem Grundstück zum Verkauf anzubieten. Die Gebäude sollen neben günstiger Erstellungskosten vor allem in Unterhalt und Betrieb aufgrund energieeffizienter Technologie eine Vorreiterrolle in der Region bekommen. Um eine preisgünstige handwerklich solide Realisierung zu ermöglichen sollen regionale Fachfirmen die Gebäude im Verbund erstellen.