

# BEBAUUNGSPLAN

Rechtmehring - Tröstl \_\_\_\_\_ 5. Änderung

## Gemeinde RECHTMEHRING, Landkreis MÜHLDORF AM INN

### PRÄAMBEL

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 S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12.2007 diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke mit Flur Nr. 160, sowie vollzogen auf 11/2, 160/1 bis 160/11

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei Baugebiete unterteilt. WA 1 umfasst den Bebauungsplan vom 20.02. 2004. Dieser Bebauungsplan ist im Wesentlichen umgesetzt, nur auf den Parzellen 11 und 12 ist der Bebauungsplan nicht vollzogen.

WA 2 umfasst die 3. Änderung und 2. Erweiterung auf dem Grundstück Flur Nr. 160.

#### A1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR TEILBEREICH WA 1

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB:

##### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,40 max. 50 % Überschreitung

Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO) GFZ = max. 0,60

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° bis 28 ° zulässig.

Die Dachflächen sind mit kleinformatischen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.

Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind profilgleich auszuführen.

2.2. Vordächer allseitig max. 1,0m. Vordachüberstand bei Balkonen max. 1,5 m möglich.

2.3 Die Dachflächen sind als symmetrisches 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. 0,6 m unter First).

Sie sind mittig vom Haus anzuordnen. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen,

Dachformen und Dachneigung wie Hauptgebäude. Statt Standgiebel sind Dachgauben,

max 2 Stück je Dachseite bei mind. 28° Dachneigung zulässig.

Sonst Dachflächenfenster mit max. 1,0 m<sup>2</sup> Größe.

### **3. BEBAUUNG UND WANDHÖHE:**

3.1 Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser 440 m<sup>2</sup>, für die Doppelhäuser 300 m<sup>2</sup>, je DHH .

3.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

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 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 12,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.

3.6 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 (§ 12 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. 9,00 m zur Grundstücksgrenze (außer mit einer Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück) nicht überschreiten. Dachüberstände allseitig max. 0,70 m.

Es tritt das Gebot der Anpassung an das Hauptgebäude hinter das Gebot der Anpassung an die Nachbargarage zurück.

4.4 Die Wandhöhe darf an der Grundstücksgrenze max. 3,0m 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 3 Stellplätze zu errichten.

4.6 KFZ-Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagator 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 oä. zu gewährleisten.

### **5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN:**

5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen.

Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton sind unzulässig.

7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

### **8. Entwässerung:**

8. Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist in Wasserspeichern zu sammeln, der Überlauf ist in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten.

Für je 100 m<sup>2</sup> Dach-/ Hoffläche ist ein Wasserspeicher mit einem Speichervolumen von 3 m<sup>3</sup> erforderlich ( bei z.B. 200 m<sup>2</sup> also 6 m<sup>3</sup> Volumen Wasserspeicher). 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 ist unzulässig.

9.2 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max. 1,1 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.

9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbarsgrundstücken 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 m<sup>2</sup> 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. eine Nebenanlage, hierbei darf eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, sowie eine Firsthöhe von 3,0m 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.

## A2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR TEILBEREICH WA 2

### **WA2** Allgemeines Wohngebiet WA 2

WA 2 umfasst den Bebauungsplan 3. Änderung und 2. Erweiterung auf dem Grundstück Flur Nr. 160.

Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB:

#### **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

- 1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,40  
Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO) GFZ = max. 0,60
- 1.3 Zwei Vollgeschosse als festgesetzt.
- 1.4 Nur Einzelhäuser zulässig ( gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

#### **2. DACHGESTALTUNG:**

- 2.1 Die Gebäude sind mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 15° bis 25 ° zulässig.  
Die Dachflächen sind mit kleinformatischen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.
- 2.2. Vordächer allseitig max. 1,5 m. Vordachüberstand bei Balkonen max. 1,5 m möglich.
- 2.3 Die Dachflächen sind als achsensymmetrisches Zeltdach auszubilden und der Firstpunkt muß in Gebäudemitte sein.
- 2.4 entfällt

#### **3. BEBAUUNG UND WANDHÖHE:**

- 3.1 Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser 440 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Bebauung mit II, zwei Vollgeschosse zwingend. Wandhöhe max. 6,0 m ( Parzelle 4 max 6,45m).  
Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mitte Haus.
- 3.3 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muß bei Einzelhaus 1:1 bis max. 1:1,1 betragen ( max 9,5x 9,5 m), bei Parzelle 4 sind Außenmaße von max. 9,6x 9,85 m erlaubt.
- 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 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 12,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.
- 3.6 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBo. Dabei beziehen sich die Abstandsflächen umlaufend auf die geplante Geländeoberkante.
- 3.7 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern.  
Wahlweise kann eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden.  
Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

#### **4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE:**

- 4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 1-2 fach Garagen, Carport und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.3 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.
- 4.4 entfällt

5. Änderung Fassung 27.05.2009 DIN A 4

„Auf Parzelle 1 und 2 ist im Süden eine Sammelmulde für Oberflächenwasser anzulegen und an bestehenden Gully und Regenwasserkanal anzuschließen. Diese Regenwasserleitungen sind grundbuchrechtlich zu sichern.“

Durch die Anhebung der Höhenlage der Gebäude und einer Angleichung des Gartens zwischen dem Niveau der zu errichtenden Gebäude und die Nachbargrundstücke, bzw. die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, ergibt sich ein Gefälle. Durch die Sammelmulde soll verhindert werden, dass Oberflächenwasser bei Niederschlägen auf tiefer gelegene Grundstücke läuft.

Die Sammelmulde wird so angelegt, dass das Oberflächenwasser von Parzelle 1 nicht auf angrenzende Grundstücke im Süden läuft, sondern in ihr gesammelt wird und an der Grundstücksgrenze zu Parzelle 2 in einen Gully der Oberflächenentwässerung läuft. Die Sammelmulde wird auf der Parzelle 2 bis zu einem weiteren Gully kurz vor der Hangkante weitergeführt.

Die Regenwasserleitung, in die die Gullys münden, verlaufen unter der Sammelmulde entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 und 2 und mündet in den gemeindlichen Regenwasserkanal, der unterhalb der Hangkante bereits besteht.

Diese Regenwasserleitung geht zum gleichen Zeitpunkt wie die gesamte Erschließung des Baugebiets in das Eigentum der Gemeinde über und ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Die Grundstückseigentümer haben bei einem Ortstermin einer grundbuchrechtlichen Sicherung bereits mündlich zugestimmt.

Da es im Bereich der Planungsabschnittes WA 1 liegenden Eigentümerstraße (Fl.-Nr. 160/34) zu Problemen mit der Oberflächenentwässerung kommen könnte, wird ein in diesem Grundstück liegender Gully ebenfalls an die neue Leitung angeschlossen.

Die gesamten Kosten für die Sammelmulde und die Oberflächenentwässerungsanlage übernimmt der Vorhabensträger.

### **Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

### **Verfahrensweise:**

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.