

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan " **Rechtmehring - Tröstl** "

Gemeinde:                   Rechtmehring  
Landkreis:                 Mühldorf am Inn  
Regierungsbezirk:        Oberbayern, Region 18

Umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 160, 160/1, 11/1 Tfl. und 11/2 Tfl..

1. Planrechtliche Voraussetzung:
  - 1.1 Das Bebauungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen (3. Änderung vom 15.12.1997, geändert am 17.04.1998).
  - 1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:  
Durch die erfolgte Betriebsverkleinerung und Stilllegung des Betonwerkes des Bauunternehmens ergab sich eine große Betriebsgelände-Leerfläche.  
Deshalb soll die gesamte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden.  
  
Die Wohnbaufläche soll mit 3 Einzelhäusern und 3 Doppelhäusern bebaut werden, somit würden 9 Bauparzellen mit je max. zwei Wohneinheiten entstehen.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:
  - 2.1 Das Baugebiet liegt im südlichen Ortsbereich an der Hauptstraße in Rechtmehring. Es grenzt an Misch- und Gewerbegebiet an. Die umliegende Bebauung sind Einfamilien- Doppel- und Mehrfamilienhäuser.  
Die umliegenden Gewerbe sind Geschäfte, Bank und Handwerksbetriebe.
  - 2.2 Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Ortmitte ca. 200 m	Versorgungsläden ca. 200 m
Öffentl. Verkehrsmittel ca. 200 m	Grundschule ca. 400 m
Kreisstraße anbindend	Kindergarten ca. 400 m
  - 2.3 Das Gesamtgelände umfaßt ca.14.000 m<sup>2</sup>.
  - 2.4 Das leicht nach Osten abfallende ehemalige Betriebsgelände ist derzeit ungenutzt.  
Die vorhandenen alten Betriebsgebäude sollen abgebrochen werden. Der Untergrund besteht aus lehmhaltigem Kiesboden und erfordert keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes.

2.5 Altlasten sind auf dem Baugebiet nicht zu erwarten. Es wurden außer Baustoffe keine anderen Materialien auf dem Grundstück gelagert.

2.6 Auf dem Grundstück ist kein Baumbestand vorhanden.

### 3. Geplante bauliche Nutzung:

3.1 Art der baulichen Nutzung:  
(MI) (Mischgebiet) nach § 6 BauNVO.

3.2 Die Wohnbaufläche soll in 9 Bauparzellen aufgeteilt und mit 3 Einzelhäusern und 3 Doppelhäusern bebaut werden.  
Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte kann mit maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden.  
Erd- und Obergeschoß mit 2 Vollgeschoßen.

3.3 Nach dem Bau der Häuser sind die einzelnen Bauparzellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan zu bepflanzen.

3.4 Das Baugebiet soll innerhalb 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

3.5 Aufgliederung des Baugebietes:

Bruttofläche (gesamte Grundstücksfläche)	ca. 14.000 m <sup>2</sup> = 100 %
Wohnbaufläche	ca. 4.750 m <sup>2</sup> = 33,9 %
Verbleibende Gewerbebaufläche	ca. 9.250 m <sup>2</sup> = 66,1 %
Straßenanteil von der Wohnbaufläche	ca. 850 m <sup>2</sup> = 17,9 %
Nettobaufläche der Wohnbaufläche	ca. 3.900 m <sup>2</sup> = 82,1 %

### 4. Bodenordnende Maßnahmen:

4.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist weder eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) noch eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) notwendig.

### 5. Hinweise - Erschließung:

5.1 Das Baugebiet grenzt direkt an die vorhandenen Erschließungsanlagen (zentrale Wasserversorgung und Kanalisation) der Gemeinde Rechtmehring an.  
Der Anschluß ist sofort bei Baubeginn möglich. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit betriebsfertig anzuschließen.

5.2 Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag.

5.3 Die Beseitigung des Restmülldes wird durch die vom Landkreis Mühldorf getragene Müllabfuhr sichergestellt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

6.1 Mit der Verwirklichung der Planung sind keine Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten. Es wird vielmehr eine Verbesserung und Verschönerung dieses Gebietes erreicht.

6.2 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen baldmöglichst folgende Maßnahmen getroffen werden:

6.2.1 Aufteilung und Vermessung der Grundstücke.

6.2.2 Erstellung der Erschließungen im Rahmen eines mit der Gemeinde zu schließenden Erschließungsvertrages.

7. Der Gemeinde Rechtmehring fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

Rechtmehring, den 26.08.1999

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

-Siegel-



Entwurfsverfasser:

Willibald Ziegler, Bauing.  
Föhrenstr. 4  
83527 Haag- Rosenberg  
Tel. 08072/ 645



Fertigungsdaten:

Aufgestellt am 10.07.1998  
Geändert am 28.04.1999