

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

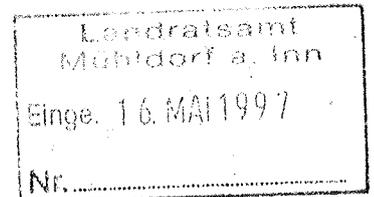
Nr. der Gemeinde Rechtmehring

vom 12.03.1997
geändert am1997

für das Baugebiet: „Rechtmehring-West“

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Planverfasser: Planungsbüro Bauleitungen
Huber Georg / Reichensperner Josef
GdB
Mühldorfer Str. 21, 84419 Schwindegg
Telefon 08082/94313 - Fax 08082/94315



A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

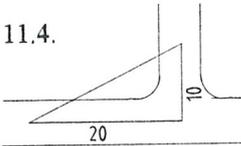
1. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 22.06.1984, geändert am 26.01.1993 u. am 04.10.1994, **wird im Rahmen der nächsten Änderung angepaßt**, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen im Flächennutzungsplan nicht für die im Bebauungsplan ersichtliche Bebauung ausgewiesen sind. Aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs (ca. 30 Anfragen bei d. Gemeinde) wird dieser Bebauungsplan vorgezogen.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (Mbek vom 24.06.1974 - MAB1 S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
 - a.) Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.
 - b) Mit diesem Bebauungsplan soll der dringende Wohnbedarf - aus Gründen entsprechender Anfragen an die Gemeinde - für Einheimische abgedeckt werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südwestlich des Ortskerns von Rechtmehring. Es grenzt an bereits vorhandene Baugebiete an. Das Baugebiet teilt sich in einen nördlichen u. einen südlichen Teil. Zum Westen hin geht das Baugebiet momentan in die freie Landschaft über. Die Gemeinde beabsichtigt bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die Wohnbauflächen über den jetzigen Bebauungsplan hinaus nach Westen zu erweitern.

Das Baugebiet hat eine Größe von ca. 1,6845 ha. (Nördl. Teil 1,0569 ha; Süd. Teil 0,6276 ha)
Zw. nördl. u. süd. Teil ist eine private landwirtschaftl. genutzte Fläche mit einer Größe von 0,3563 ha.
2. Anlagen und Einrichtungen, wie Kirche, Volksschule, Kindergarten, Versorgungsläden etc, sind in unmittelbarer Nähe (Ortskern) vorhanden u. somit in geringer Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes.
3. Das Gelände fällt im nördl. Teilbereich des Bebauungsplanes leicht nach Osten ab, im süd. Teilbereich fällt das Gelände etwas stärker nach Osten ab.
4. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich Kies-/Lehmgemisch. Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind nicht erforderlich. Hang- und evtl. Schichtenwasser sind abzuleiten.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung und kein Baumbestand vorhanden.

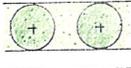
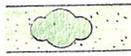
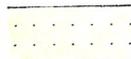
11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, Wohnstraße im Sinne der StVO
- 11.2. entfällt
- 11.3.  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen.
- 11.4.  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Meter. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Kronen auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.
- 12.-13- entfällt

14 Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1. Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind überwiegend durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.
- 14.2. Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Sickerschächte (Mindestmasse: Durchmesser 1,0-1,5m, Tiefe 2,0m) beseitigt werden.

15. Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 25)

- 15.1.  öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,0 m) unterbrochen werden.
- 15.2.  Öffentliche Grünflächen als Streuobstwiese (Randeingründung) Anlage und Bepflanzung erfolgen als Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde, Nutzung und Pflege wird den Angrenzern durch Kaufvertrag übertragen.
- 16.1.  private Grünflächen: Pflanzgebot 2xv Heister 200 - 250 cm Höhe, od. Sträucher lt. Pflanzliste !
- 16.2.  private Flächen für die Landwirtschaft

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind soweit erforderlich nur im geringen Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriß als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.

17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) zur Genehmigung vorzulegen.

18.-24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

25.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) zu pflanzen. Dabei ist Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) und die beigefügte Pflanzliste (Anhang unter Ziff. B) zu beachten.

25.2. gekennzeichnete, private Grünflächen: siehe unter 16.1 !

25.3.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für standortgemäße, heimische Laubbäume

25.4.  Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau-GB für Obstbäume

26. Abgrabungen und Stützmauern für Straßenkörper

 Straßenböschungsbereiche
 Vor Parzellierung der Baugrundstücke sind Straßenbaupläne vorzulegen.
 Straßenausbau- und Höhenpläne werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

27.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

28. Vermaßung

 Vermaßung in Meter, z.B. 5.0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 Bau-GB werden gem. Art. 98 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform, Seitenverhältnis Länge / Breite größer oder gleich 1,4 !
- geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkon und Freisitz
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen.

29.1 Höhenentwicklung der Gebäude

- 29.1.1 Sämtliche bauliche Anlagen sind so zu errichten, daß Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (siehe Ziff. 17.1).
- 29.1.2 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird wegen der Hangneigung bezogen auf die auf die max. zulässige Oberkante Erdgeschoß- (UG) Fertigfußboden über NN wie folgt festgesetzt: siehe Festsetzungstabelle! Die Abnahme der festgelegten Höhen -UG bzw. -EG muß nach Fertigstellung der Rohböden bzw. EG-Rohdecke erfolgen (vor Weiterbau !); die Höhenfestlegung der Gebäude ist durch die Gemeinde abzunehmen (Einmaßbescheinigung !). Dabei ist auf die Höhenfestpunkte Bezug zu nehmen (siehe unter 29.1.5 !).
- 29.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoß-(UG) Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt: siehe Festsetzungstabelle !. Bei Zwerggiebeln ist die angegebene Wandhöhe nicht bindend!
- 29.1.4 Die Wandhöhe von Garage und Nebengebäude regelt sich nach der BayBO
- 29.1.5  Höhenfestpunkte, nach denen die Höhenlagen der Gebäude festzulegen sind. Höhenfestpunkt 1 .512,224m.. üb. NN; Höhenfestpunkt 2 .504,282m üb. NN

29.2 Form und Gestalt der Baukörper

- 29.2.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- 29.2.2 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechteckes (Seitenverhältnis mind. 7 : 5) aufweisen.

29.3 Gestaltung des Daches

- 29.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen, soweit zeichnerisch nicht anders festgesetzt. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- 29.3.2 Die Dachneigung wird von 28 bis max. 30 Grad festgesetzt, bzw. von 33 bis max. 36 Grad festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle). Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 29.3.3 Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel festgesetzt. Neben dieser Festsetzung sind für Wintergärten u. Eingangsüberdachungen auch Glasdächer zulässig.
- 29.3.4. Außenwandbündige Gauben (sogen. „Zwerchhäuser“) sind zulässig. Die Zwerchhausbreite darf max. 1/3 der Fassadenlänge betragen, der Zwerchhausfirst muß mind. 1.0 m unter dem Hauptgebäude-First liegen. Siehe Festsetzungstabelle !
- 29.3.5 Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00 qm Glasfläche je Fenster zugelassen (max. 2 Stück pro Dachfläche). Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 29.3.6 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

- 29.3.7 Dachüberstände von Garagengrenzbauten bis max. 0,50 m auf das Nachbargrundstück sind zulässig, dies ist privatrechtlich zu sichern.

29.4 Fassadengestaltung

- 29.4.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
Fenster und Türen sind als stehende Rechtecke auszubilden. Flächen über 1,20 qm sind durch Sprossen oder Rahmen harmonisch zu untergliedern.
Unterschiedliche Fenstergrößen müssen gleicheneigte Diagonalen aufweisen.
- 29.4.2 Balkone sind in Holz oder als leichte Stahlkonstruktion auszuführen.
Übereckbalkone sind nur zulässig, wenn sie umlaufend sind und keine Gebäudeeinschnitte erfolgen.
- 29.4.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Holz zulässig.
- 29.4.4 Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten, Faserzementplatten o.ä. sind unzulässig.
Zulässige Sichtblenden sowie Pergolen dürfen nur in Holz oder Mauerwerk ausgeführt werden.
- 29.4.5 Holzschalungen sind mit stehender Verbretterung auszuführen.

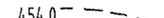
29.5 Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 29.5.1 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
Mülltonnenboxen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

29.6 Einfriedungen

- 29.6.1 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune und / oder Hecken mind. 1,0m zurückgesetzt werden.
- 29.6.2 Die Einfriedung sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Betonsockeln (Einfriedungen), die über das Gelände herausragen, ist unzulässig.
- 29.6.3 Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) von max. 1,00m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 29.6.4 An Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sind max. 1,00 m hohe Maschendraht-Einfriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern anstelle der Holzzäune zulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
454.0 	Höhenschichtlinie, z.B. 454.00 NN
633	Flurstücknummer, z.B. 633
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Vorgeschlagene Bebauung
	Parzellen-Nummer, z.B. 5

Erschließungs- voraussetzung:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluß. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstelle, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.

Anlage zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblicher Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Nr.: S.O.I.19.18 + S.O.I.19.19.
Vermessungsamt Wasserburg
Ergänzung des Baubestandes erfolgt durch den Planverfasser.

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Falls bei der Vermessung Differenzen auftreten sind diese auszugleichen.

PFLANZLISTE ZUR BEBAUUNGSPLAN - FESTSETZUNG - ZIFF: 25
(Standortsgemäß, heimischer Laubbäume und Sträucher)

GROSSBÄUME:

Privatbereich: Heister 2 xv., 200-250 cm Höhe
Öffentlicher Bereich: Hochstämme 3xv., m.B. 14-16 cm STU und/oder
Obstbäume: Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

KLEINBÄUME:

Privatbereich: Heister 2xv., 125 - 150 cm Höhe
Obstbäume: Hochstamm (alter Lokalsorten)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia (wahlweise Obstbäume)	Gem. Eberesche

STRÄUCHER: xv., o.B. 100 -150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HECKEN: xv.; o:B. 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

NEGATIVLISTE FÜR DIE BEPFLANZUNG:

Chamaecyparis	Scheinzypresse (in allen Arten)
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	-Eibe
Thuja	Lebensbaum (in allen Arten)

FESTSETZUNGSTABELLE:

a) baurechtliche Festsetzungen

Nummer Bauparzelle	Nutzung als	max. zul. Vollgeschosse	max. zul. Geschosfläche (m ²)	max. zul. Grundfläche (m ²)	Grundstücksgröße (ca m ²)	Sonstiges
1	EH	I + D	320	160	1061	entfällt
2	EH	U + I	310	155	661	entfällt
3	EH	U + I	320	160	705	entfällt
4	EH	U + I	320	160	689	entfällt
5	EH	E + I	320	160	601	entfällt
6	EH	E + I	360	180	790	entfällt
7	EH	E + I	360	180	744	Grenzanbau GA zwingend
8	EH	E + I	360	180	815	Grenzanbau GA zwingend
9	EH	E + I	360	180	752	entfällt
10	EH	E + I	360	180	804	entfällt
11	DH	E + I	240	120	472	entfällt
12	DH	E + I	240	120	451	Grenzanbau GA zwingend
13	EH	E + I	300	150	609	Grenzanbau GA zwingend
14	EH	E + I	340	170	755	entfällt
15	EH	E + I	320	160	652	entfällt
16	DH	E + I	240	120	459	Grenzanbau GA zwingend
17	DH	E + I	260	130	503	Grenzanbau GA zwingend
18	EH	E + I	360	180	767	entfällt
19	EH	I + D	350	175	808	Grenzanbau GA

b) *technische Festsetzungen*

Nummer Bauparzelle	max. zul. Wandhöhe ab OKFF EG / UG (m)	Dachform Dachneigung (Grad °)	Seitenverh.d. rechteckigen Baukörpers (l/b)	Dachgauben max. Ansichtsfläche (m ²)	Zwerchhäuser max. l= 1/3 der Fassadenlänge	Höhenlage OK FFB Haus EG OK FFB GA / UG (über NN)
1	3.90 / -	SD 33°-36°	7 / 5 u. größer	1.50	ja	505.50 505.10
2	- / 6.00	SD 33°-36°	7 / 5 u. größer	1.50	ja	508.35 505.60
3	- / 6.00	SD 33°-36°	7 / 5 u. größer	1.50	ja	508.60 505.85
4	- / 6.00	SD 33°-36°	7 / 5 u. größer	1.50	ja	508.85 506.10
5	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	511.80 511.70
6	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	510.85 510.85
7	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	510.00 509.70
8	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	509.25 509.70
9	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	508.30 508.60
10	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	507.30 507.30
11	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	509.00 508.30
12	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	509.00 509.25
13	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	509.50 509.20
14	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	510.25 510.00
15	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	511.00 510.70
16	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	511.30 511.30
17	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	511.30 511.50
18	6.20 / -	SD 28°-30°	7 / 5 u. größer	nein	nein	511.95 512.10
19	3.90 / -	SD 33°-36°	7 / 5 u. größer	1.50	ja	504.85 505.15