

B E B A U U N G S P L A N S C H U L S T R A S S E



Gemeinde Rechtmehring

Landkreis Mühldorf

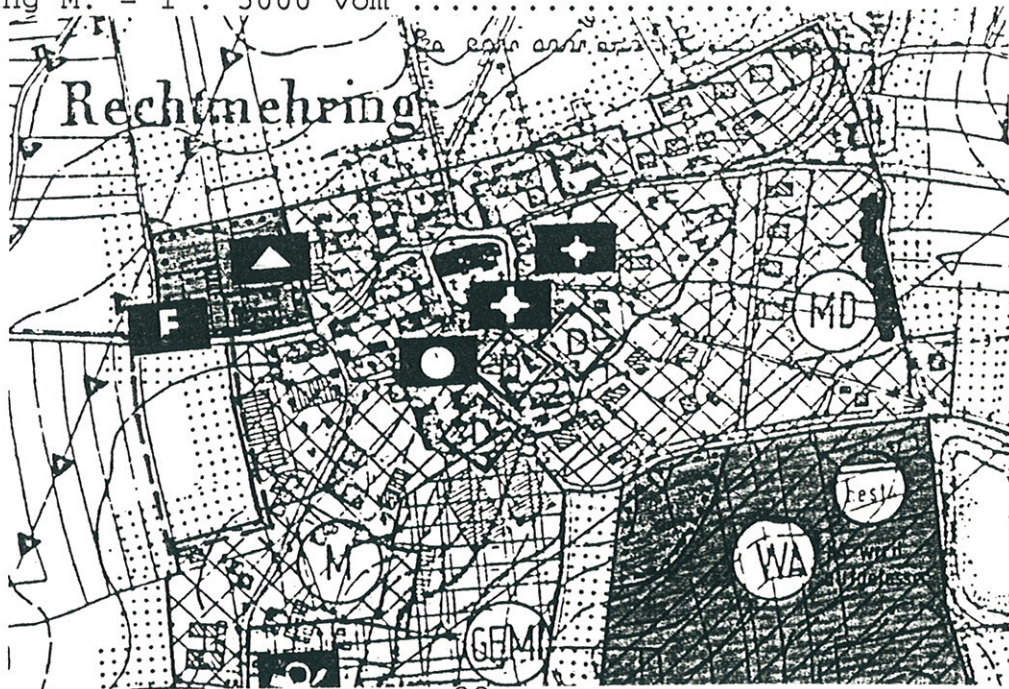
Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing.: 30. JAN. 1992
Nr.

T E X T T E I L

Die Gemeinde Rechtmehring erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8 und 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), umfassend die Flurnummer 139,

diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring M. = 1 : 5000 vom



Bebauungsplan gefertigt am 22. 5. 1991

GEÄNDERT: 19. 8. 1991

ERGÄNZT: 30. 11. 1991

Planverfasser: Leonhard Huber

Hubertusstr. 4

8094 Deisenhofen

A) F E S T S E T Z U N G E N

1. Art und Maß der Nutzung

1.1 WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.

Ausgenommen davon sind:

Teppichstangen, Wäscheaufhängevorrichtungen, sowie offene und geschlossene, im Erdreich befindliche Schwimmbecken. Diese dürfen 1/4 der von Haupt- und Nebengebäude nicht bebauten Grundstücksflächen und einschließlich einer Humusaufschüttung die Höhe von maximal 0,40 Meter über vorhandenem Gelände und eine Größe von 100 m^3 Beckeninhalte und 60 m^2 nicht überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen können mit Zustimmung der Gemeinde Schuppen zugelassen werden. Dabei gelten für die maximale Nutzfläche der Schuppen folgende Richtgrößen:

- 5 m^2 für Grundstücke mit einer Größe bis zu 400 m^2
- 7 m^2 für Grundstücke mit einer Größe bis zu 600 m^2
- 9 m^2 für Grundstücke mit einer Größe über 600 m^2

Die Schuppen sind in Holzbauweise (ausgenommen Brandwand zum Nachbargrundstück) mit maximaler Traufhöhe von 2,15 Meter und mit Satteldach (22° bis 27°) mit roter Eindekung zu errichten.

Bei Angliederung des Schuppens an das Garagengebäude ist jedoch profilgleich anzubinden.


1.3 Je Wohngebäude, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig

1.4 Das Maß der Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximale überbaubare Fläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschoße fixiert. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt.

Bei freistehenden Wohnhäusern und Doppelhaushälften darf eine Geschoßflächenzahl von 0,5 auf keinen Fall überschritten werden.

Ausnahme: Bei Reihenmittelhaus max. 0,7 GFZ

1.5 (II) Zahl der Vollgeschoße, zwingend

1.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt

2.1.1 ———— Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. für Balkone, Vordächer) ist gemäß § 23 Abs.2 und 3 BauNVO zulässig.

2.3 ○ Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt

2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

↔ Firstrichtung festgesetzt


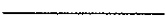
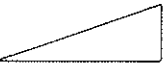
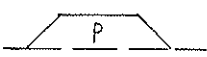
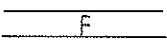
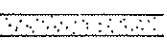
3. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 3.1 GA Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Abweichend von dieser Festsetzung können die Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.
Kellergaragen sind jedoch unzulässig.
- 3.2 GA Umgrenzung der Flächen für Garagen.
Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereichte Garage hat Vorrang.
- 3.3 Auf den Baugrundstücken ist folgende Mindestanzahl von Garagen und Stellplätzen - ein Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden - nachzuweisen:
- Für ein Gebäude mit einer Wohnung:
Eine Garage und ein Stellplatz.

 - Für ein Gebäude mit zwei Wohnungen, wobei wenigstens eine Wohnung nicht mehr als 50 m² umfaßt:
Eine Garage und zwei Stellplätze.

 - Für ein Gebäude mit zwei Wohnungen, wobei beide Wohnungen mehr als 50 m² Wohnfläche aufweisen:
Zwei Garagen und ein Stellplatz.

4. Verkehrsflächen und Erschließung

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
Dabei soll die Oberkante Fahrbahn der Oberkante des natürlichen Geländes entsprechen.
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung, sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume, mit einem Astansatz über 2,0 m Höhe.
- 4.4  Öffentliche Parkstreifen, geringfügige Verschiebung ist zulässig. Befestigung der Parkstreifen mit kleinformatigem Granitpflaster oder als Schotterrasen.
- 4.5  Öffentlicher Fußweg
- 4.6  Straßenbegleitgrünstreifen
Der Straßenbegleitgrünstreifen ist mit Schotterrasen zu befestigen, um kurzfristige Befahrbarkeit zu gewährleisten. Bei Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke kann das Straßenbegleitgrün unterbrochen werden.

4.7

Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten, sowie Fußwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecke).

Die Beläge sind zwecks einheitlicher Gestaltung mit der Gemeinde abzustimmen.

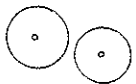
5. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen

5.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang nach Absprache mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig, sofern sie durch ein flaches Gefälle in die natürliche Geländeform einbezogen sind.

Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.

5.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländehöhenprofile zur Genehmigung vorzulegen. Dabei ist das natürliche Gelände mit der beabsichtigten Höhenlage der Gebäude, Terrassen usw., bezugnehmend auf den an der Raiffeisenbank angebrachten Höhenfestpunkt, darzustellen.

6. Bindungen für Bepflanzungen

- 6.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
- Es sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum bodenständiger Art (einschl. Obstbäume) kommt.
- Für mind. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist eine Unterpflanzung mit standortgemäßen einheimischen Sträuchern vorzusehen.
- Dabei ist der Art. 47 des AGBGB und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.) zu beachten.
- 6.2 Das Anpflanzen von buntlaubigen Laubgehölzen, Thujen, sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 6.3  Pflanzgebot gem. § 39 BBauG für standortgemäße Laubbäume.
- Geringfügige Abweichungen von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aufgrund gestalterischer oder funktioneller Erfordernisse zulässig.
- 6.4 Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden, die an der Grenze oder in einem Abstand bis zu 2 Meter zu öffentlichen Grundstücken errichtet werden, sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

7. Vermaßung

| 4 |

Vermaßung in Metern, z. B. 4,0 m

8. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 9 BBauG werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

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

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform
- geneigtes Satteldach
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen

9. Höhenentwicklung der Gebäude

9.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,15 m über dem natürlichen, an der nordseitigen Gebäudekante, oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände liegen.

9.2 Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
Maximale Wandhöhe 5,30 m, jedoch mind. 4,80 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden im EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut.

Die max. Wandhöhe für Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze wird mit 2,50 m, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut, festgesetzt.

10. Form und Gestaltung der Baukörper

- 10.1 Der Grundriß der Baukörper muß die Form eines länglichen Rechtecks (Seitenverhältnis mind. 6,5 : 5) aufweisen.
Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern auch in gleicher Höhe.
Doppelhaushälften und Reihenhäuser dürfen nicht zueinander versetzt sein.
- 10.2 Sichtschutz ist bei gereihten Wohngebäuden auf der Gartenseite zum Nachbarn hin in einer Tiefe von max. 3,50 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Die Sichtblenden sind aus verputztem Mauerwerk oder in Holzkonstruktion zu erstellen.
- 10.3 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien, sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 10.4 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.
Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien, Erker und eingeschnittene Balkone, sowie unruhige Baukörpergliederung, Abschrägungen und dgl. unzulässig.

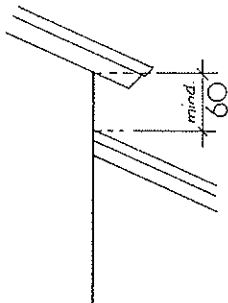
11. Gestaltung des Daches

11.1 Als Dachform sind für Hauptgebäude allein Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig.

11.2 Es wird eine Dachneigung von 22 bis 27° festgesetzt.
Dachneigungen sind bei Doppelhäusern und Reihenhäusern einheitlich abzustimmen. Dabei hat der ersteingereichte Bauantrag Vorrang.

11.3 Für freistehende Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer und auch Pultdächer mit gleicher oder etwas geringerer Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.

11.4



Anbauten wie Garagen und Freisitze, etc. sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen (Mindestabstand zwischen Hauptdach und abgeschlepptem Dach mind. 0,60 m).

11.5

Als Dacheindeckung wird naturrotes, kleinformatiges Deckmaterial festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen.

- 11.6 Solaranlagen (Sonnenkollektoren) sind zulässig, wenn sie im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.
- 11.7 Zwerchgiebel, Zwerchhäuser, Standgiebel, alle Arten von Dachgauben sind nicht zugelassen, ebenso Dacheinschnitte.
- 11.8 Je Dachfläche sind höchstens zwei liegende Dachflächenfenster mit max. 1,00 m² Einzelgröße zugelassen.
- 11.9 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen und müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.
- 11.10 Bei Bereitsstellung von Gemeinschaftsantennen ist an diese Antenne anzuschließen.
- 11.11 Dachüberstände bei den Hauptgebäuden am Ortgang max. 0,80 m, an der Traufe max. 0,90 m (incl. Dachrinne).
Bei Nebengebäuden am Ortgang max. 0,50 m, an der Traufe max. 0,70 m (incl. Dachrinne).

12. Fassadengestaltung

- 12.1 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen.
Die Glasflächen sind in stehende Rechtecke durch Sprossen zu gliedern.
- 12.2 Balkone sind in Holz, als einfaches senkrechtes Stabgeländer mit Ober- und Untergurt, auszubilden.
- 12.3 Als Material für die Fassade sind verputztes Mauerwerk und Naturholz zulässig.
- 12.4 Wetterschutzverkleidung dürfen nur in Holz, senkrecht, überlukt, ausgeführt werden.
- 12.5 Sämtliche Holzteile dürfen nur mit transparenten Imprägniermitteln oder Lacken behandelt werden, bei denen die natürliche Maserung des Holzes sichtbar bleibt.

12.6

Der Außenputz ist als Kellenputz, von Hand geglättet, mit ruhiger Oberflächenstruktur, auszuführen und in hellen Tönen zu streichen.

Er muß sowohl in der Farbe, als auch in seiner Oberflächenstruktur gleich, also ohne Absatz bis zum Gelände herabgeführt werden. (Dabei ist im Sockelbereich ein entsprechend geeigneter Mörtel zu verwenden). Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche und Lüftlmalereien nicht sind zugelassen.

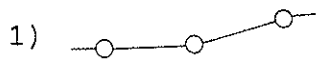
13. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 13.1 Nebenanlagen, wie Trafohäuschen oder ähnliche, sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.
- 13.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, oder in baulichem Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet einzufügen.
- 13.3 Mülltonnen in Sicht-, Waschbeton o.ä. sind unzulässig.

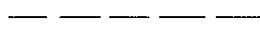
14. Einfriedungen

- 14.1 Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände. Es sind nur sockellose Zäune aus senkrechten Holzlatten oder aus durchgehend hinterpflanztem Maschendraht zulässig.
- 14.2 Eine Einfriedung zum öffentlichen Grund hin ist nur zugelassen, sofern zwischen Einfriedung und Gebäude noch ein Mindestabstand von 3 Meter verbleibt.
- 14.3 Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mind. 1,0 m zurückgesetzt werden.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien, z.B. 510,00 ü.NN

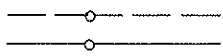
136

Flurstücknummer, z.B. 136

5

Parzellen-Nummer, z.B. 5

- 2) Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung treten im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen auf.
- 3) Die unter 4.1 festgesetzte Verkehrsfläche (Straße) soll am Rand mit Tiefbord ausgestattet werden.
Zwischen Fahrbahn und privater Grundstücksgrenze soll Schotterrasen angelegt werden.
Der Fahrbahnbelag aus Asphalt soll durch kleinteilige Befestigung sinnvoll gegliedert werden
- 4) Bei aneinandergereihten Gebäuden soll eine Einigung über eine einheitliche Tiefe und Dachneigung gemäß Festsetzungen, durch Absprache der jeweils betroffenen Bauwilligen, erfolgen.
Sollte eine Absprache nicht möglich sein, hat der ersteingereichte Bauantrag Vorrang.

- 5)  Verlauf der gemeindlichen Abwasserkanäle
In dessen Bereich ist jegliche Überbauung
unzulässig.
- 6) Auf dem etwa 35 m langen und 3 m breiten
Pflanzstreifen, westlich der bestehenden
Düngersilos, ist eine dichte Staubbepflan-
zung durchzuführen und zu erhalten.
- 7) Das Zutagekommen von Bodendenkmälern un-
terliegt der Meldepflicht nach Art. 8
DSchG und ist dem Landesamt für Denkmal-
pflege unverzüglich bekanntzugeben.
- 8) Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan M. = 1 : 1000

Flurkarte SO 1 - 19.19

Vermessungsamt Wasserburg a. Inn

Stand: Dezember 1990