

GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS: MÜHLDORF A. INN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

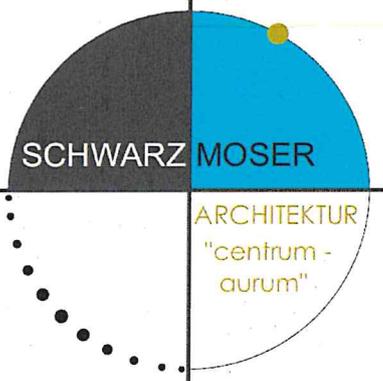


DECKBLATT NR. 1 zum BEBAUUNGSPLAN "Hart- Nord"



Orthofoto vom Satzungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

 <p>SCHWARZ MOSER ARCHITEKTUR "centrum - aurum"</p>	<p>ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM</p>	Planinhalt:	LAGEPLAN	
		Massstab:	1:1000	
		Fertigungsdaten:		
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf:	18.05.2022	
		Änderung:	28.09.2022	
	Satzung:	28.09.2022		

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeinde-ordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG:

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ vom 30.07.2009.

A. Festsetzungen:**1. Art und Maß der Nutzung**

1.2 Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Teile des Bebauungsplanes ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschossfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert:

II zwei Vollgeschosse als Höchstwert

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

2.1  Baugrenze

Garagen und Nebengebäude sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig

15.9 Ausgleichsfläche:

Ausgleichsfläche für entfallene Ausgleichsfläche aus dem Ursprungsplan: ca. 320 m²
Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl.Nr. 474

Entwicklungsziel: Artenreiche Feuchtwiese
Bisherige Nutzung: Artenarmes Intensivgrünland.

1.-2. Jahr: Aushagerungsmahd:
3- malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes;

1. Schnitt ab Anfang Mai;
August / September (2.Jahr): Neuansaat mit gebietshei-

mischem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, 3 g/m², mind. 50% Kräuteranteil)

3. Jahr: regelmäßige Pflegeschnitte (Schröpfschnitte) zur Verdrängung unerwünschter Begleitarten, Bestand ist kurzwüchsig zu halten

ab 4. Jahr extensive Pflege:

2- malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; 1. Schnitt ab 15.06., 2. Schnitt ab 01.08.

- Kein Einsatz von Dünge- bzw. Pflanzenschutzmitteln
- Änderung des Pflege- und Entwicklungskonzept ist abhängig von der Vegetationsentwicklung möglich.
- Diese Fläche ist vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als artenreiche Feuchtwiese zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist im Gelände durch z.B. Holzpflocke zu markieren. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Als Entwicklungsziel für die verbleibende Fläche aus der Flur Nr. 474 wird extensives Grünland als "artenreiche Blühwiese" festgesetzt.

27. Räumlicher Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

■ ■ ■ ■ ■ räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ vom 30.07.2009

Ausgleichsfläche:

Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ wird durch die Änderung eine Ausgleichsfläche von ca. 320 m² aufgehoben. Diese wird im westlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches angrenzend an die bestehende Ausgleichsfläche der Ergänzungssatzung Hart-Nord neu festgesetzt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf.

kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Wasserwirtschaft:

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu versickern, bzw. nach den Vorgaben der TRENNOG in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

Starkniederschläge

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden. Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Regenerative Energien:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß LEP 6.2.1.Z erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2. Z). Für neu zu erstellende

Gebäude sollte zumindest eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik o.ä.) erfolgen.

Immissionen:

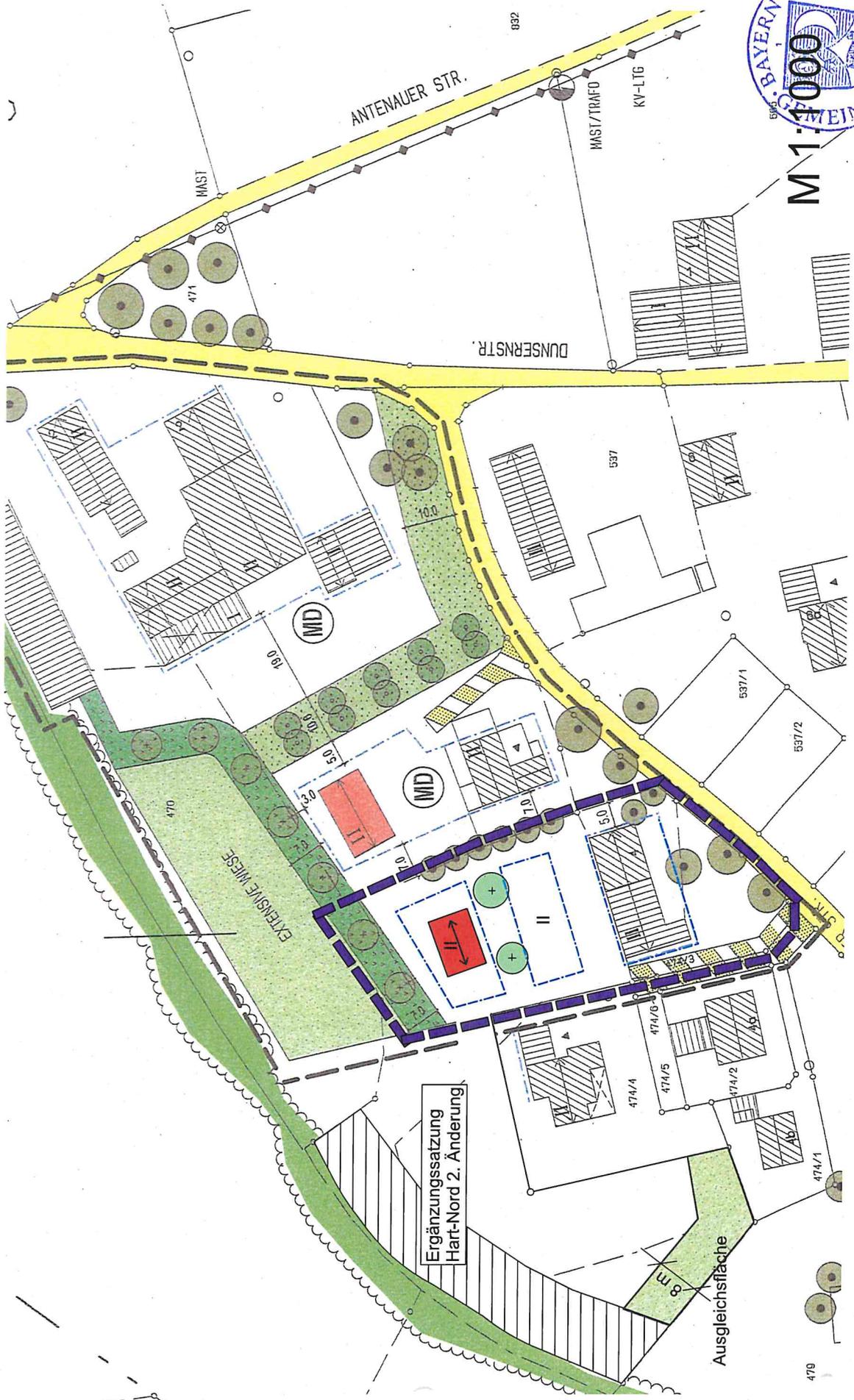
Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

Kartengrundlage: Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 30.07.2009
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

GEMEINDE RECHTMEHRING

BEBAUUNGSPLAN "HART-NORD" 1. ÄNDERUNG

28.09.2022



AB Schwarzmoser, 84428 Buchbach

Gem. Rechtmehring, BP „Hart-Nord“, D.BI.Nr.1, i.d.F.V. 28.09.2022

C. Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat in der Sitzung vom **18.05.2022** die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am **19.07.22** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **18.05.2022** wurde mit der Begründung gemäß **§ 3 Abs.2 BauGB** in der Zeit vom **22.07.2022** bis einschließlich **26.08.2022** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **19.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

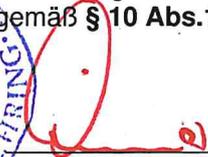
3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **18.05.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs.2. BauGB** in der Zeit vom **19.07.22** bis einschließlich **26.08.22** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

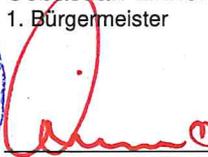
Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **26.10.2022** diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom **18.05.22**, geändert am **28.09.2022**, gemäß **§ 10 Abs.1 BauGB** als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den **27.10.2022**


Sebastian Linner
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den **27.10.2022**


Sebastian Linner
1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach **§ 10 Abs.3. BauGB** erfolgte ortsüblich durch Aushang am **28.10.2022**

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Rechtmehring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des **§ 44 Abs.3.Satz 1 und 2 und Abs.4 der §§ 214 und 215 BauGB** ist hingewiesen worden (**§ 215 Abs.2 BauGB**).

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Rechtmehring, den **27.10.2022**


Sebastian Linner
1. Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Rechtmehring, Deckblatt Nr. 1 für das Gebiet "Hart-Nord":

1. Anlass und Zweck der Planung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hart-Nord“ und betrifft die Flurnummer 474 des Planungsgebietes.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein größeres Gebäude zu bauen und Baurecht für ein zusätzliches Wohngebäude geschaffen werden.

Der Gemeinderat Rechtmehring hat deshalb in der Sitzung vom 18.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ gefasst.

2. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Das zu ändernde Grundstück liegt im nord-westlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes und hat eine Größe von ca. 2.300 m².

Das Grundstück fällt leicht nach Norden ab und wird über die bereits bestehende Wohnstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Anlagen.

3. Entwässerung:

Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rechtmehring.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung zu versickern, bzw. nach den Vorgaben der TREN OG in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.

4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Umplanung des Grundstückes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

5. Verfahrenshinweise:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

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

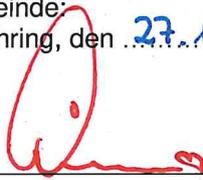
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Nord“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

Die Entwurfsverfasserin:
Buchbach, den 28.09.2022.



Christa Schwarzmoser
Architektin

Die Gemeinde:
Rechtmehring, den 27.10.22.....

Sebastian Linner
1. Bürgermeister