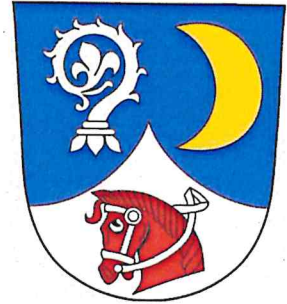


LANDKREIS MÜHLendorf AM INN GEMEINDE Rechtmehring



BEBAUUNGSPLAN: „ERWEITERUNG HARTER ANGER- SÜD“ mit integrierter Grünordnung

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.



Umgriff Bebauungsplan, Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Fertigungsdaten: **Satzung**
2. Fassung
1. Fassung

i.d.F.v.
i.d.F.v. (Entwurf)
i.d.F.v. (Vorentwurf)

30.04.2025
29.01.2025
27.11.2024

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 1/2
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de



PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

SATZUNG:

FESTSETZUNGEN:

Die Nummerierung 1.– 26. ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nrn. 1.– 26. BauGB:

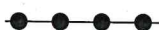
1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 MD Art der baulichen Nutzung:
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO,
Die gemäß § 4 Abs 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,35 und
GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,6
- 1.3 Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Schwimmbecken) mitzurechnen.
Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 1.4 Die festgesetzte überbaubare Fläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nrn. 1-3 genannten Anlagen um 50 v.H. überschritten werden.
- 1.5 **E + I** 2 Vollgeschosse als Höchstwert – Erdgeschoss u. 1. Obergeschoss
Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
(redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO wird verwiesen.)
- 1.6 Höhenentwicklung der Wohngebäude:
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt:
bei Parzelle Nr. 1 und 2: **max: 6,40 m**
bei Parzelle Nr. 3: **max. 6,90 m**
Die Wandhöhe bemisst sich von der OK des natürlichen Geländes bis OK Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand an der traufseitigen Gebäudeaußenwand, talseitig gemessen.
- 1.7 Die Wandhöhe der Garagen wird nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO festgesetzt.

1.8

Die Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im EG wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der hangseitig höchsten Geländehöhe im Bereich des Bauvorhabens liegen. Soweit dies an der vorhandenen Topografie ausgerichtete Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht möglich ist, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten zu ergreifen (z.B. Lichtschächte wasserdicht ausführen und höher setzen, Maßnahmen durch Freiflächengestaltung, usw.).

1.9



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

2.1

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Gartenseitige Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche, überschreiten.

2.2



Einzelhausbebauung

2.3



festgesetzte Haupt-Firstrichtung

2.4

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Bruttorauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 7 und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

2.5

Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis max. 100 m³ einschließlich temporärer, luftgetragener Überdachung sind außerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen zulässig, wenn die Anforderungen nach Art 6 Abs. 7 BayBO erfüllt werden.

2.6

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

3.1

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

4.1



Flächenumgrenzung für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

4.2

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

4.4



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

4.5 Vor allen Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Der Stauraum muss auf der ganzen Garagenbreite in der vorgeschriebenen Tiefe nachgewiesen werden und gilt nicht als Stellplatz. Die Zufahrt zum Stauraum darf nicht durch Zäune oder Tore abgegrenzt werden. Sie ist auf direktem Weg von der Straße zur Garage mit einer Breite von maximal 6 Meter anzulegen.

4.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen) herzustellen.

4.7 Zugänge und Zufahrten sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge, s. Pt. 4.6 sind zu bevorzugen.

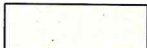
5. entfällt

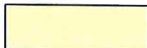
6. Zahl der Wohneinheiten

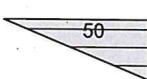
6.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt begrenzt:
max. 2 WE/Wohngebäude

7.- 10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche (versiegelt)

11.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche (unversiegelt)

11.3  **Sichtdreiecke:** mit Angabe der Schenkellänge in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung (auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze), Bepflanzung, sowie Ablagerung (Wälle, Stapel, Haufen u. ä.) von 0,80 m Höhe über Fahrbahnebene unzulässig. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Ausgenommen hiervon sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter einer Höhe von 2,50 Meter.

12.- 13 entfällt

14. Bauliche Vorkehrungen – Baumfallgrenze

 Baumfallgrenze, Breite 25 m (s. Begründung Pkt.4)
Der Sicherheitsabstand von den Wohngebäuden bis zum Wald beträgt 25 m. Dieser ist einzuhalten.

15. Grünordnung

15.1 Private Grünflächen

15.1.1  Baum zu pflanzen STU 14-16 - gem. Artenliste 1
Die Bäume dürfen bei funktionalen Erfordernissen geringfügig von ihrem im Plan dargestellten Standort abweichen, die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

- 15.1.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum der I. Wuchsordnung oder zwei Laubbäume der II. Wuchsordnung gem. der Artenliste 2, oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume und die Bäume in der Ortsrandeingrünung können in der Ermittlung der Anzahl berücksichtigt werden.
- 15.1.3 Die Pflanzung der Gehölze auf privaten Grünflächen ist spätestens ein Jahr nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.
- 15.1.4 Bei Gehölzpflanzungen ist der rechtlich geregelte Grenzabstand zu beachten. Bäume zur öffentlichen Straße dürfen einen Pflanzabstand von 1,50 m haben.
- 15.1.5 Das Pflanzen von fremdländischen Koniferen sowie buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.
- 15.1.6 Verbot von Kies- und Steinflächen. Langfristige vegetationslose Kies- und Steinflächen sind verboten.

15.2

Artenliste 1

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus intermedia, Mehlbeere
Tilia cordata, Winterlinde

Artenliste 2

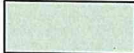
Bäume I. Wuchsordnung:
Acer platanoides, Spitzahorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Tilia tomentosa, Silberlinde
Tilia cordata, Winterlinde
Quercus robur, Eiche

Bäume II. Wuchsordnung:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Prunus avium, Vogelkirsche

Sträucher:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Corylus avellana, Hasel
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa canina, Wildrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Viburnum opulus, Schneeball



15.3  Ortsrandeingrünung - mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste 2

15.3.1 Es muss jeweils mind. 1/3 der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Grundstückslänge bepflanzt sein.
Die Flächen dürfen nicht befestigt oder überbaut werden.
Die Gehölze sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

16. entfällt

17. **Geländemodellierung** - Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

17.1 Das Gelände ist an den Grundstücksgrenzen höhengleich an das natürliche Gelände anzuschließen.

17.2 Erddruckmauern aus Beton oder Natursteinen bis 0,6 m Höhe werden allgemein zugelassen. Stützmauern über 0,6 m Höhe bis max. 1,20 m Höhe sind nur zum Zweck der Belichtung der Geschosse innerhalb der Baufenster zulässig.

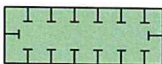
18.-22 entfällt

23 b. **Einsatz erneuerbare Energien:**

23 b.1 Solarenergieanlagen für erneuerbare Energien auf den Dachflächen sind bündig in die Dachfläche bzw. bis maximal 20 cm parallel und in gleicher Neigung wie die Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen nicht über den First ragen.

24.- 25. entfällt

26. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**



Die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in einem Umfang von 2.438 Wertpunkten.

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf Flur Nr. 530/2 Teilfläche, Gemarkung Rechtmehring.

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Ermittlung der Aufwertung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Die Ausgleichsflächen sind anzulegen, sobald mit der Erschließung gem. B-Plan begonnen wird.

Die Ausgleichsflächenplanung und die Ermittlung des auszugleichenden Umfangs ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben.

Die Ausgleichsfläche wird durch die Eintragung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

27. **Geltungsbereich:**

27.1  räumlicher Geltungsbereich des Satzungsumgriffes

28. **Vermaßung:**

28.1  Vermaßung in Metern z.B. 4,50



29. Bauliche Gestaltung:

In Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

29.6 Gestaltung des Daches:

29.6.2 zulässige Dachform und Dachneigung Hauptgebäude:
SD Dachform: Satteldach - Dachneigung: 22° bis 36°

29.6.3 Dachgauben sind nur bei Satteldächern als stehende Giebel- oder Schleppgauben und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximale Gauben-Ansichtsflächen werden wie folgt festgesetzt: Giebelgauben max. 2,00 m² und Schleppgauben max. 1,50 m². Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 1,5 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

29.6.4 Anstatt von Gauben kann je Einzelhaus ein Quergiebel (Zwerggiebel) je Dachfläche mit einer maximalen Breite von einem Drittel der Gebäudelänge errichtet werden. Der First eines Giebels muss mindestens 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen.

29.6.6 Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

29.6.7 Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig. Bei Pultdächern sind Deckungen mit Profilblechen und extensiv begrünten Dächern zulässig.

29.6.8 Die Dächer angebauter Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen; dabei kann die für das Hauptgebäude festgesetzte Dachneigung um bis zu 15° unterschritten werden. Neben Satteldächern sind auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer mit Neigung < 8°, mit Extensivbegrünung, Faserzementplatten oder beschichteten Profilblechen zulässig. Für Anbauten (Wintergärten o.ä.) sind auch Glasdächer zulässig.

29.7 Grundstückseinfriedungen:

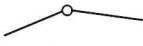
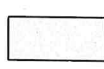
Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mind. 10 cm betragen.

Einfriedungen dürfen keine Sockel haben.

Der gesetzlich geregelte Grenzabstand für Bäume und Sträucher ist einzuhalten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 324 Flurstücknummer, z.B. 324
- 4  vorgeschlagener Baukörper
- 5  vorhandens Wohngebäude
- 6  vorhandenes Nebengebäude
- 7  Parzellen-Nummer, z.B. 2

8 Erschließungsvoraussetzungen:

- 8.1 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 8.2 Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

9. Forstamtlicher Hinweis

In einem Abstand von 100,00 m zum Wald sind funkenarme Heizungen und Vorrichtungen gegen Funkenflug vorzusehen.
Offene Feuerstellen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

10 Wasserwirtschaft:

10.1 Niederschlagswasser

Der Boden besteht laut aus dem vor einigen Jahren erstelltem Gutachten für den Bebauungsplan „Harter Anger Süd“ aus gut durchlässigem Kies. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) möglichst flächig zu versickern. Das Grundwasser liegt ca. 3,0 - 4,0 m unter dem Gelände.

10.2 Grundstücksentwässerung:

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Bauantrag darzustellen.

10.3 Mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen:

Bedingt durch Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) muss mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden, ggf. auch mit Erosionserscheinungen.

Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus der genannten Gefährdung wird den Bauherren empfohlen, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden. Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarchadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementarversichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“ Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen und Hinweise zur „Wassersensiblen Siedlungsentwicklung“.

10.4 Sturzfluten:

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollen sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

10.5 Oberflächenwasser/Nachbarschutz:

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen auf dem Plangrundstück sind unzulässig (§ 37 WHG). Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließenden Wasser aufstauen, oder schädlich umlenken könnten.

10.6 Nutzung Niederschlagswasser:

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung empfohlen (z.B. Zisterne). Weiterhin wird empfohlen eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung oder zur Anlage (in der Regel kleinerer) Gewässern wie z.B. Teiche.

11 Vorsorgender Bodenschutz:

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. Ebenso ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Werden im Zuge der Erdarbeiten Verfüllungen vorgefunden oder gibt es andere Informationen, die auf mögliche Schutzgutgefährdungen nach Bodenschutzrecht, insbesondere des Grundwassers, hindeuten (etwa organoleptisch auffällige Bereiche), ist das Landratsamt Mühldorf a. Inn unverzüglich zu benachrichtigen und ggf. ein fachkundiger Sachverständiger nach § 18 BBodSchV hinzuzuziehen.

Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn ordnungsgemäß und schadlos gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Hierzu empfehlen wir die Aushubüberwachung durch einen fachkundigen Sachverständigen. Soll Bodenmaterial wieder eingebaut werden, so ist mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Abfallrecht) und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (tGA, Bodenschutz) zu klären, bis zu welchem Zuordnungswert dies möglich ist.

13 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. Bezüglich Förderung regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

14 Landwirtschaftstypische Emissionen:

Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die übliche Bewirtschaftung (Pflege, Düngung und Ernte) der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und die damit verbundenen Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) zu dulden, soweit sie nicht über das emissions-rechtlich Zulässige hinausgehen.

15 Grenzabstände:

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechts-gesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grund-stücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

16 Bodendenkmäler:

Meldepflicht: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

17 Artenschutz:

17.1 Beleuchtung:

- Bei der Beleuchtung ist auf Leuchtmittel mit UV-Anteil zu verzichten. Statt dessen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV T) oder LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchtmittel sind „nach hinten“ oder „nach unten“ auszurichten und dürfen keine

Streuwirkung haben. Die geringste Anlockwirkung haben LED-Lampentypen mit warm-weißen LED-Lampen unter 3000 K (BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND „Insektenfreundliche Leuchtmittel“). Die Beleuchtungseinrichtung an den geplanten Gebäuden soll, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Vor allem eine in Richtung der angrenzenden Gehölzbestände gerichtete Beleuchtung muss vermieden werden. Um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern soll eine möglichst auf die Gebäude projizierte, niedrige Beleuchtung gewählt werden. Die Lampengehäuse sollen vollständig abgeschlossen sein, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60° C werden. Insgesamt soll auch darauf geachtet werden, dass die Anzahl der Lampen und die Leuchtstärke sparsam Verwendung findet.

- Die Abstrahlung von Licht in sensible Bereiche ist zu vermeiden.

- Durch Verwendung sogenannter Full-Cutoff-Leuchten ist Streulicht ist zu unterbinden und die Fernwirkung und das Anlockpotential von Insekten zu verkleinern.

- Auf Quecksilberdampflampen und Metall-Halogendampflampen und die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen mit PMMA-Abdeckung ist zu verzichten

- Das unnötige Ausleuchten sensibler Habitate im Umfeld der geplanten Gebäude und im Außenbereich ist zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und geeignete Beleuchtungsanlagen sind auszuwählen.

- Beleuchtungsanlagen sind „nach hinten“, mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, abzuschirmen.

17.2 Großflächige Glasfassaden und Glasfester

- Kollisionen von Fledermäusen an geplanten Gebäuden sind durch den Verzicht auf großflächige Glasfassaden und Glasfenster zu vermeiden.

- Kollisionen an Glasscheiben sind zu durch außenseitige Markierungen, Jalousien und die Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad zu vermeiden.

17.3 Wiederverwendung von Stammteilen

Stammteile mit höherwertigen Höhlungen sind wiederzuverwenden und an stärkeren Bäumen innerhalb des Gehölzbestandes an der Hangkante anzubringen.

17.4 Lichtschächte, Aufgänge – Vermeidung von Tierfallen

Lichtschächte sind kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Geflechten abzudecken. Fensterschächte und Aufgänge sind Ausstiegshilfen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh) zu versehen.

17.5 Nistplätze/Nistkästen auf Privatgrundstücken:

Zum Erhalt der Artenvielfalt sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Ist eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).

18 Plangrundlage:

Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Rechtmehring vom 25.07.2024.



19 Maßentnahme:

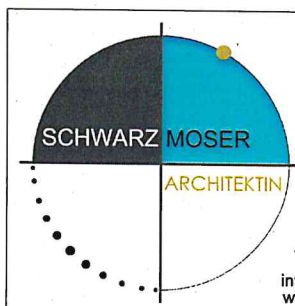
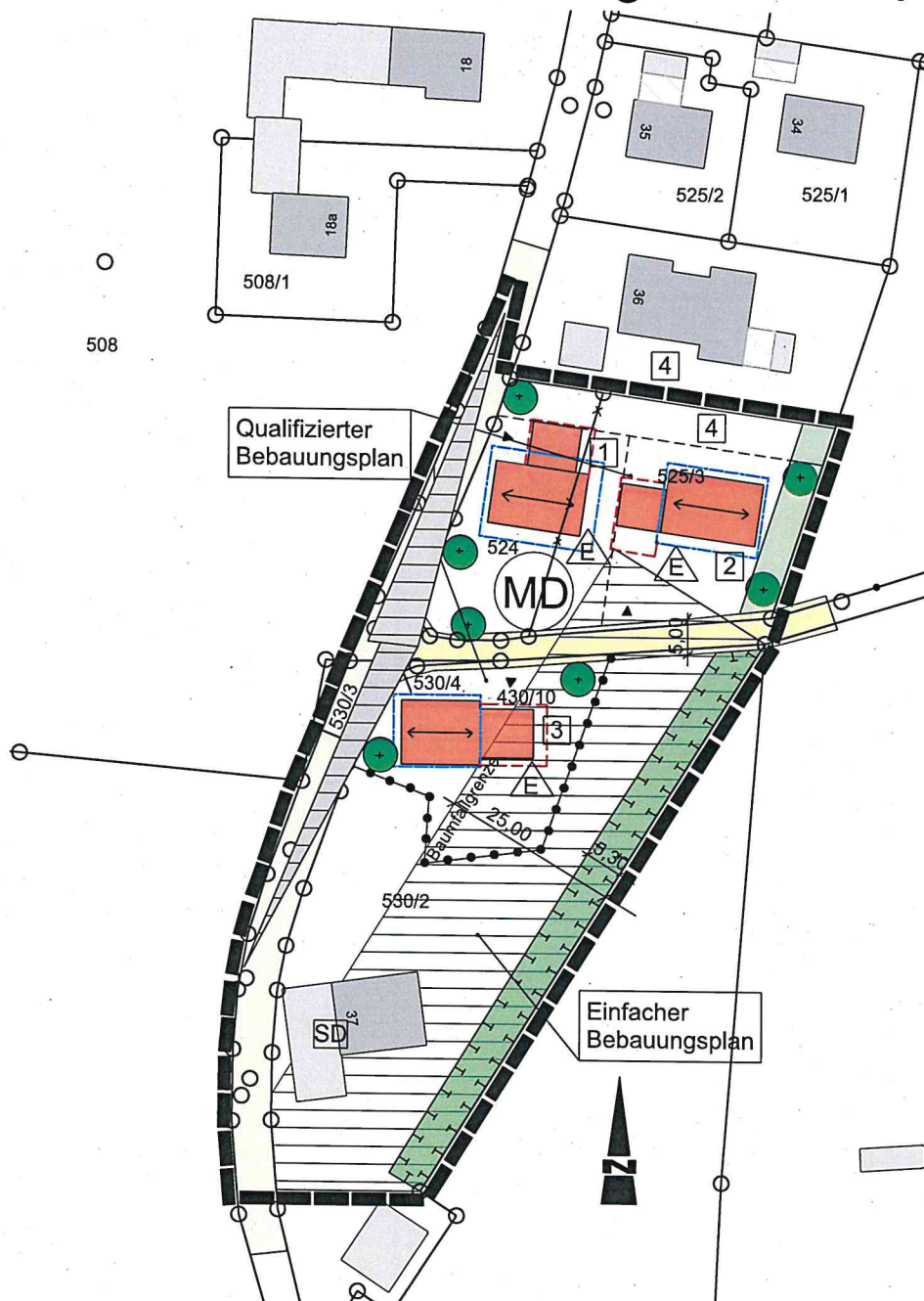
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
Es gibt keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.



BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG HARTER ANGER-SÜD"

Gemeinde Rechtmehring Planteil



ARCHITEKTUR-
BÜRO

CENTRUM-AURUM

GUMPOLDING 6
84428 BUCHBACH
+49 (0)8086 1664
+49 (0)179 8787590

info@centrum-aurum.de
www.centrum-aurum.de

Fertigungsdaten:

Vorentwurf:

27.11.2024

Entwurf:

29.01.2025

Änderung:

30.04.2025

Satzung:

30.04.2025

Maßstab:

1:1000

C: Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat in der Sitzung vom 27.11.24 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehring, den 05.05.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.24 hat in der Zeit vom 06.12.24 bis einschließlich 29.01.25 stattgefunden.

Rechtmehring, den 05.05.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.24 hat in der Zeit vom 06.12.24 bis einschließlich 29.01.25 stattgefunden.

rechtmehring, den 05.05.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 29.01.25 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.25 bis einschließlich 31.03.25 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.02.25 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehring, den 05.05.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.25 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.25 bis einschließlich 31.03.25 beteiligt.

Rechtmehring, den 05.05.25



—Siegel—

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.04.25 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.25 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehrung, den 05.05.25



Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Rechtmehrung, den 05.05.25



Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.05.25. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rechtmehrung, den 05.05.25
Die Gemeinde



Sebastian Linner,
1. Bürgermeister



D: Begründung zur B-Plan Aufstellung „ERWEITERUNG HARTER ANGER- SÜD“ der Gemeinde Rechtmehring

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der B-Plan entwickelt sich aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rechtmehring, rechtskräftig am 26.06.2024.

Der Planbereich ist dort als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Harter Anger - Süd“ sieht eine Bebauung mit drei Baukörpern vor.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt südlich des Ortsteils Hart und hat eine Fläche von insgesamt ca. 5.475 m².

Das Planungsgebiet beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 524, 530/2, 530/3, 530/4, 530/10 und eine Teilfläche von Flurnummer 525/3.

Es schließt im Norden an bereits bestehende Wohnbebauung an, im Westen an die Gemeindestraße, im Osten und Süden teils an ein Waldgebiet.

Im südlichen Bereich innerhalb des Planungsumgriffes befindet sich ein kleines, ehemals landwirtschaftliches Anwesen.

Das Gelände hat eine leichte Neigung Richtung Norden.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im B-Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Durch die Neustrukturierung des Planungsgebietes mit der Ausweisung eines Dorfgebietes im südlich Ortsteil Hart wird eine Lücke zwischen der bereits bestehenden Bebauung geschlossen.

Um einer Abwanderung der heimischen Bürger entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde Rechtmehring hier drei Baugrundstücke ausweisen. Konkret soll hier für die Kinder ortsansässiger Bürger Baurecht erwirkt werden. Zur Sicherstellung der kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung ist es daher sehr wichtig, neue Flächen auszuweisen.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit drei Einzelhäusern ermöglicht werden, die als Erdgeschoss und Obergeschoss errichtet werden sollen. Diese Bebauung fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein.

Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potenziale der öffentlichen Erschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

Damit die Nutzung der vorhandenen kommunalen Einrichtungen auch künftig gesichert ist, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese Bauleitplanung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Ein weiteres Ziel der Neuausweisung von Bauflächen ist, den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

4. Bauliche Vorkehrungen - Baumfallgrenze

Im Osten des Baugebietes wird im Abstand von 25 Metern parallel zur Waldgrenze eine Baumfallgrenze festgelegt, da hier eine abstrakte Gefahr besteht.

Die Gefahr eines Baumfalls minimiert sich aufgrund der Windrichtung (West-Ost), da sich das Waldgebiet im Osten des geplanten Baugebietes befindet.

Die Baugrenzen im Planungsgebiet liegen außerhalb der Baumfallgrenze. Lediglich die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist in diesem Bereich zulässig.

Bei Errichtung eines Gebäudes innerhalb dieses Bereiches, in dem sich Personen über mehrere Stunden statisch an einem Platz aufhalten könnten, ist die Dachkonstruktion so zu konstruieren, dass diese einem Baumschlag widerstehen könnte, sodass die sich im Gebäude befindlichen Personen nicht zu Schaden kommen.



5. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
MD – Dorfgebiet n. § 5 BauNVO	5.475 m ²
Im Baugebiet sind neu vorgesehen: 3 Einzelhäuser mit ca. 6 Wohneinheiten und ca. 6 Garagen - Stellplätzen	

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut sein wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 2,5 Personen/Wohnung werden dann künftig ca. 15 Personen in dem Gebiet wohnen.

6. Erschließung:

Das Baugebiet wird von der vorhandene Gemeindestraße aus erschlossen, die beidseitig um ca. 80 cm verbreitert wird, um ordnungsgemäße Ausfahrten zu gewährleisten.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Die Abwässer werden abgeleitet im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des „EVU-Bayernwerk-AG“.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf am Inn.

7. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

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

8. Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Regelverfahren nach §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

- Frühzeitige Beteiligung: Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.

- Öffentliche Auslegung: Äußerungen nach § 3 (2) und Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet.

9. Satzungsbeschluss:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Buchbach, den 28.04.2025
Die Planverfasserin:

Christa Schwarzmoser
Architektin

Rechtmehrung, den 05.05.25
Die Gemeinde:

Sebastian Linner
1. Bürgermeister