

BEBAUUNGSPLAN RECHTMEHRING TRÖSTL

3. Änderung und 2. Erweiterung



FASSUNG 06.12.2007

Verfasser

Architekturbüro **Exilhäuser**
Hauptstr. 19
83539 Pfaffing
T- 08076.886680
F- 08076.886681

Bebauungsplan

Rechtmehrung - Tröstl

3. Änderung und 2. Erweiterung

F. VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 BauGB

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß:

Die Gemeinde Rechtmehrung hat in der Sitzung vom 31.05.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehrung, den

-Siegel-

.....
1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom

..... bis stattgefunden.

Rechtmehrung, den

-Siegel-

.....
1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

bis öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Rechtmehrung, den

-Siegel-

.....
1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Rechtmehrung hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rechtmehrung, den

-Siegel-

.....
1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an der Amtstafel am

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Gemeinde Rechtmehrung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und des

§ 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

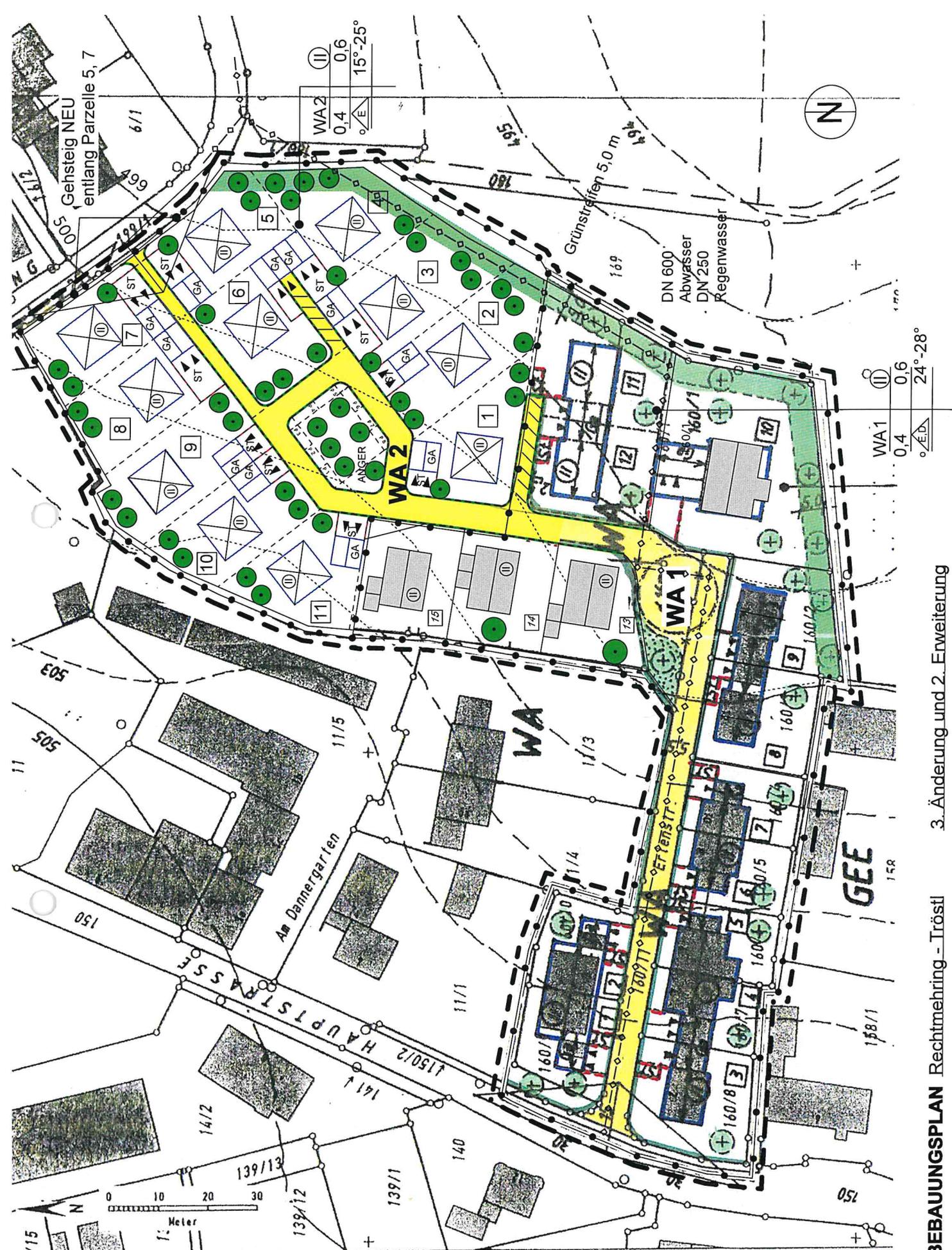
Rechtmehrung, den

-Siegel-

.....
1. Bürgermeister

Planung : Architekturbüro Exilhäuser
 Hauptstrasse 19
 83539 Pfaffing

Fertigungsdaten:
Gezeichnet am 31.05.2006
Ergänzt am 12.06.2006
Fassung vom 26.07.2006
Fassung vom 27.09.2006
Fassung vom 24.07.2007
Fassung vom 12.09.2007
Fassung vom 06.12.2007



BEBAUUNGSPLAN Rechtmehring - Tröstl 3. Änderung und 2. Erweiterung

Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Rechtmehring Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 28.02.2002

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten

Fassung 06.12.2007 DIN A 4

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.



BEBAUUNGSPLAN

Rechtmehrung - Tröstl

3. Änderung und 2. Erweiterung

Gemeinde RECHTMEHRING, Landkreis MÜHL DORF AM INN

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Rechtmehrung erläßt aufgrund § 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) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan betrifft die Grundstücke mit Flur Nr. 160, sowie vollzogen auf 11/2, 160/1 bis 160/11

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei Baugebiete unterteilt. WA 1 umfasst den Bebauungsplan vom 20.02. 2004. Dieser Bebauungsplan ist im Wesentlichen umgesetzt, nur auf den Parzellen 11 und 12 ist der Bebauungsplan nicht vollzogen.

WA 2 umfasst die 3. Änderung und 2. Erweiterung auf dem Grundstück Flur Nr. 160.

A1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR TEILBEREICH WA 1

WA 1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB:

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,40 max. 50 % Überschreitung
Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO) GFZ = max. 0,60
- 1.3 Zwei Vollgeschosse als festgesetzt.
- 1.4 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und DHH.

2. DACHGESTALTUNG:

- 2.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 24° bis 28 ° zulässig. Die Dachflächen sind mit kleinformatigen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken. Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind profiligleich auszuführen.
- 2.2 Vordächer allseitig max. 1,0m. Vordachüberstand bei Balkonen max. 1,5 m möglich.
- 2.3 Die Dachflächen sind als symmetrisches Satteldach auszubilden und der First muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 2.4 Ein Standgiebel an der Südseite ist zulässig. Standgiebel dürfen nur traufgleich angesetzt werden und müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein (mind. 0,6 m unter First). Sie sind mittig vom Haus anzuordnen. Die Breite darf max. 1/4 der Gebäudelänge betragen, Dachformen und Dachneigung wie Hauptgebäude. Statt Standgiebel sind Dachgauben, max 2 Stück je Dachseite bei mind. 28° Dachneigung zulässig. Sonst Dachflächenfenster mit max. 1,0 m² Größe.

3. BEBAUUNG UND WANDHÖHE:

- 3.1 Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser 440 m², für die Doppelhäuser 300 m², je DHH .
- 3.2 Bebauung mit II, zwei Vollgeschosse zwingend. Wandhöhe max. 6,0 m. Gemessen ab OK-natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mitte Haus. Schnittpunkt ist Haus- Aussenwand mit Oberkante Dachhaut.
- 3.3 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muß bei Einzelhaus und Doppelhaus mind. 4:5 betragen.
- 3.4 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max.30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus liegen.

- 3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 12,0 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.
- 3.6 entfällt
- 3.7 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Ab Obergeschoß kann wahlweise eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig. Verkleidungen aus Plastik, Metall oder größere Betonflächen sind unzulässig.
- 3.8 Übereckbalkone sind unzulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

- 4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen und Nebengebäude müssen mit Satteldach ausgeführt werden. Satteldächer sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.3 entfällt
- 4.4 entfällt
- 4.5 Anzahl der Stellplätze: Für eine Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten. Für zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten.
- 4.6 KFZ-Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
- 4.7 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster 0ä. zu gewährleisten.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN:

- 5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.
- 6. Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen. Mülltonnenboxen in Sicht- und Waschbeton sind unzulässig.
- 7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

8. ENTWÄSSERUNG:

- 8. Das von Dach- und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist über Drosselschächte in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten. Für je 100 m² Dach/ Hoffläche ist ein Drosselabfluß von 0,2 L/s und ein nötiges Speichervolumen von 3 m³ erforderlich (bei z.B. 200 m² also 6 m³ Volumen und 0,4 L/s Drosselabfluß). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.

9. EINFRIEDUNGEN:

- 9.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln von mehr als 15 cm über dem Gelände ist unzulässig.
- 9.2 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung von max. 1,1 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

10. PFLANZGEBOT NACH § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

- 10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen zu erfolgen. Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum zu pflanzen.
- 10.2 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten.
- 11 Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig.
- 12 Untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

13 Hinweis - Immissionsschutz:

Entlang der Hauptstrasse werden im Bereich der Fl.Nr. 160/8 und 160/9 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 5,3 dB(A) tags und 9,3 dB(A) nachts überschritten. Da die Grundstücke bereits bebaut sind und die Überschreitungen durch die Umwidmung entstehen, hat der Eigentümer für ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen selbst zu sorgen.

A2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT FÜR TEILBEREICH WA 2

WA2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

WA 2 umfasst den Bebauungsplan 3. Änderung und 2. Erweiterung auf dem Grundstück Flur Nr. 160.

Die Nummerierung erfolgt nach § 9 Abs. 1 BauGB:

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ = max. 0,40
Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO) GFZ = max. 0,60
- 1.3 Zwei Vollgeschosse als festgesetzt.
- 1.4 Nur Einzelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO), mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus.

2. DACHGESTALTUNG:

- 2.1 Die Gebäude sind mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 15° bis 25 ° zulässig.
Die Dachflächen sind mit kleinformatischen roten oder rotbraunen Pfannen einzudecken.
- 2.2. Vordächer allseitig max. 1,5 m. Vordachüberstand bei Balkonen max. 1,5 m möglich.
- 2.3 Die Dachflächen sind als achsensymmetrisches Zeltdach auszubilden und der Firstpunkt muß in Gebäudemitte sein.
- 2.4 entfällt

3. BEBAUUNG UND WANDHÖHE:

- 3.1 Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser 440 m².
- 3.2 Bebauung mit II, zwei Vollgeschosse zwingend. Wandhöhe max. 6,0 m. Gemessen ab OK- natürlicher oder festgelegter Geländehöhe und Mitte Haus.
- 3.3 Als Gebäudeform ist ein klarer, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Das Seitenverhältnis muß bei Einzelhaus 1:1 bis max. 1:1,1 betragen (max 9,5x 9,5 m).
- 3.4 Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die Geländeneigung und Höhenlage der Häuser zweifelsfrei hervorgeht. Die Oberkante des EG - Fußbodens darf max. 30 cm über dem natürlichen Gelände Mitte Haus liegen.
- 3.5 Wintergärten und andere leichte Anbauten sind auf der Gartenseite der Gebäude auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie eine max. Grundfläche von 12,0 m² nicht überschreiten und die Bestimmungen der BayBo eingehalten werden.
- 3.6 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBo.
- 3.7 Das Fassadenmauerwerk ist mit feiner bis mittlerer Struktur zu verputzen und hell zu malern. Wahlweise kann eine Holzverschalung, hell lasiert, angebracht werden. Stark strukturierte Putze, Zierputze, sowie grell wirkende Farbanstriche sind unzulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

- 4.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 1-2 fach Garagen, Carport und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.3 Die Garagen der Parzellen 4, 6, 7, 8, 9, 10 müssen mit Satteldach ausgeführt und ohne Absatz an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Firstrichtung parallel zur Längsseite, der Dachfirst ist in die Gebäudemitte zu legen. Zusammengebaute Garagen sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich zu gestalten und dem Hauptgebäude anzupassen, jedoch ist die erstgebaute Garage für die Gestaltung ausschlaggebend.
- 4.4 entfällt
- 4.5 Anzahl der Stellplätze: Für eine Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.
Für zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze zu errichten.
- 4.6 KFZ-Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
- 4.7 Stellplätze und Garagenvorplätze sind oberflächenwasserdurchlässig herzustellen und durch Verbundpflaster auf Splitt verlegt oder Rasenfugenpflaster oä. zu gewährleisten.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN:

5. Aufschüttungen und Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur in geringem Umfang bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.
6. Abfallbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren oder im Garten unauffällig einzufügen.
7. Eine Oberflächenversiegelung (Teerung) ist auf dem Grundstück nicht zulässig. Die natürliche Versickerungsfähigkeit ist zu gewährleisten.

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE:

8. Das von Dach - und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist über Drosselschächte in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten. Für je 100 m² Dach/ Hoffläche ist ein Drosselabfluß von 0,2 L/s und ein nötiges Speichervolumen von 3 m³ erforderlich (bei z.B. 200 m² also 6 m³ Volumen und 0,4 L/s Drosselabfluß). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.

9. EINFRIEDUNGEN:

- 9.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Errichtung von Mauern ist unzulässig, Stützmauern und Einfriedungssockeln sind bodengleich auszuführen.
- 9.2 Einfriedungen an der Straßenseite sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) oder Heckenpflanzungen von max. 1,1 m Höhe zulässig. Eingangstüren und Einfahrtstore sind höhenbündig mit dem Zaun und in gleicher Ausführungsart herzustellen.
- 9.3 An den Grenzen zwischen den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen jeglicher Art möglich. Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,10 m zulässig. Die Errichtung von Mauern, Stützmauern und Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.
10. Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 nr. 25 BauGB
- 10.1 Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen standortgerechten Sträuchern, Gehölzen und Obstbäumen (Hochstamm) zu erfolgen. Je 150 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Großbaum bzw. Kleinbaum in Abständen von min. 8,0 m zu pflanzen.
- 10.2 Bei allen Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten.
- 11 Solaranlagen sind nur als in der Dachfläche liegende Elemente zulässig.
- 12 Untergeordnete Nebenanlagen mit 12 m² Grundfläche gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, jedoch nicht im Bereich der Eingrünungstreifen.
- 12.2 Die Angerfläche ist in Gemeindebesitz und der Öffentlichkeit gewidmet. Bepflanzung und Grundpflege liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

13 Festsetzung - Immissionsschutz:

Aus Schallschutzgründen ist das Gebäude auf der Parzelle 7 im WA 2 so zu gestalten, dass an der Nordost- und Nordwestseite keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind. Andernfalls sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen in diesem Bereich nur zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder die Fenster nicht geöffnet werden können. Auf die Möglichkeit zur Lüftung über lärmabgewandte Fenster und Räume oder über eine integrierte Be- und entlüftungsanlage ist zu achten. Letztere ist mit einem ausreichend dimensionierten Schalldämpfer zu versehen.

Brand- und Katastrophenschutz

Im Brand- und Katastrophenfall müssen die Rettungsmaßnahmen für alle Gebäude gewährleistet sein.
Zugänge, Zufahrten und Abstell- und Bewegungsflächen müssen § 3 DV BayBO entsprechen.

Erschließungsvoraussetzungen

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigstellung an die zentrale Wasser-Abwasser-Versorgungsanlage der Gemeinde Rechtmehring anzuschließen

Altlasten / Baugrund

siehe dazu kombiniertes Bodengutachten Crystal Geotechnik vom 27.09.2006.

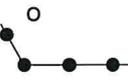
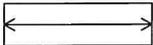
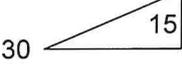
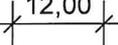
D. BEGRÜNDUNG

Die gem. § 9 Abs. 8 BauGB beizufügende Begründung ist auf gesonderten Blättern dargelegt.

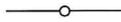
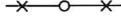
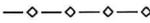
E. PLANUNTERLAGEN

Planzeichnung zur Massentnahme ist nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Masshaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
II	zwei Vollgeschoße zwingend
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	vorgesehene Flurstücksteilung
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	vorgeschlagene Bebauung mit Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsfläche u. Wendeplatz
	Eigentümerweg
	Garagen
	Stellplätze und Garagenvorplätze
	Garagenzufahrt
	Sichtdreieck
	Bemaßung in Meter
	zu pflanzende Groß- bzw. Kleinbäume und Obstbäume
	Baum- u. Sträucherbepflanzung als Abgrenzung, mind. 5 m breit (Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Nutzungsschablone 1= Baugebiet 2= Zahl der Vollgeschoße 3= Grundflächenzahl 4= Geschoßflächenzahl 5= Bauweise 6= Dachneigung

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

160/1	Flurstücksnummern
	bestehende Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Höhenschichtlinie
	bestehende Gebäude
	Parzellennummer
	Hauptabwasserleitung unterirdisch

14. Pflanzliste:

Für die Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung // Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 18-20

Spitz Ahorn	Acer platanoides
Berg Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Stiel- Eiche	Quercus robur
Winter- Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung // Pflanzqualität: H, 3xv, mDb, 14-16

Feld Ahorn	Acer campestre
Hänge- Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Obstbaum- Hochstämme	lokaltypischer Sorten

Sträucher //Pflanzqualität: Str, 2xv, 60-150

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingr. Weissdorn	Ceataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Woll. Schneeball	Viburnum lantana

Verfahrensvermerke

2

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31. Mai 2006 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008



Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 12. Juni 2006 mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Juni 2006 bis zum 14. Juli 2006 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008



Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30. Juni 2006 bis zum 14. Juli 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008



Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 24. Juli 2007 mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 9. August 2007 bis zum 10. September 2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31. Juli 2007 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008



Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 9. August 2007 bis zum 10. September 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008

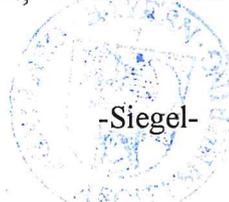


Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 6. Dezember 2007 mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember 2007 bis zum 28. Dezember 2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 8. Dezember 2007 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Rechtmehrung, den 14. Januar 2008



Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

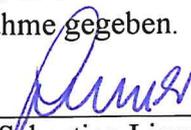
7. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 8. Dezember 2007 bis zum 28. Dezember 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtmehring, den 14. Januar 2008



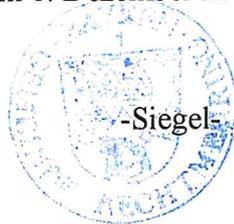
-Siegel-


Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 9. Januar 2008 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 6. Dezember 2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den 14. Januar 2008



-Siegel-


Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

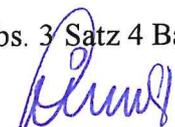
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 14. Januar 2008. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rechtmehring, den 14. Januar 2008



-Siegel-


Sebastian Linner
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN RECHTMEHRING TRÖSTL
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
3. Änderung und 2. Erweiterung



FASSUNG 06.12.2007

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Verfasser

Architekturbüro **Exilhäuser**
Hauptstr. 19
83539 Pfaffing
T- 08076.886680
F- 08076.886681

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass und Zielsetzung der Planung	2
1.1 Zielsetzung	2
1.2 Aufstellungsbeschluss	2
2. Übergeordnete und fachspezifische Planungen	2
2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehrung	2
2.2 Belange von Natur und Landschaft.....	2
2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	2
3. Das Plangebiet	3
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Verkehrliche Anbindung.....	3
3.3 Nutzungssituation	4
3.4 Ver- und Entsorgung	4
3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	4
4. Begründung der festgesetzten Planinhalte	4
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	4
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung für WA.....	4
4.2 Bauweise und überbaubare Flächen	5
4.2.1 Allgemeines Wohngebiet.....	5
5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	5
6. Verkehrsflächen	6
7. Flächen für Versorgungsanlagen	6
8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	6
9. Grünflächen	6
10. Anpflanzen von Bäumen/ Grünordnerische Maßnahmen	6
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
11.1 Dächer.....	7
11.2 Fassaden.....	7
11.3 Einfriedungen und Abstellflächen für Müll-/ Wertstofftonnen	7
12. Umsetzung des Bebauungsplanes	7

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

1.1 Zielsetzung

Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes „Tröstl“ in Rechtsmehrung sind:

- die Bebauung weiterer Wohngebäude umfeldverträglich ermöglichen (§1a BauGB: Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden),
- dem bebauten Bereich einen baurechtlich angemessenen Rahmen geben,
- die Flächen, die sich durch die erfolgte Stilllegung des Betonwerkes ergeben einer Wohnnutzung mit Einzelhäusern zu widmen,
- den Wert bebauter Grundstücke durch weitere Wohngebäude zu sichern,
- den begonnenen Bebauungsplan zum Abschluß zu bringen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rechtsmehrung hat in seiner Sitzung am 31.05.2006 gemäß §2 Abs.1 und 4 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Rechtsmehrung Tröstl 3. Änderung u. 2 Erweiterung“ beschlossen. Planungsziel des Bebauungsplanes ist, den verbliebenen Bereich situationsgerecht zu bebauen sowie die vorhandene Bebauung planungs- und bauordnungsrechtlich zu sichern und zu ordnen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2006 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN

2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtsmehrung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt parallel mit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Das MI des stillgelegten Betonwerkes wird in ein WA umgewidmet.

2.2 Belange von Natur und Landschaft / Bewertung / Bilanzierung

Um den Belangen von Natur und Landschaft situationsgerecht Rechnung zu tragen, werden allgemeine grünordnerische Festsetzungen vorgenommen (siehe auch Punkt 9, 10). Derzeit befinden sich auf dem Grundstück große Betonfertigteilhallen mit versiegelten Zufahrtswegen. Die Begrünung besteht im Wesentlichen aus Wildwuchs. Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer aufgelockerten Bebauung mit Einzelhäusern und geringer Versiegelung der Flächen. Standortgerechte Bepflanzungen in Form von Obstbäumen (Abstand min. 8,0m) werden festgesetzt. Insgesamt ist eine ökologische Aufwertung für das Areal innerhalb des Bebauungsplans zu bilanzieren. Weitergehende Eingrünungsmaßnahmen sollen auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes erfolgen.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, basiert auf den Regelungen des UVPG. UVP-pflichtig sind nach §2 Abs.3 Nr.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) u.a. „Beschlüsse nach §10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zu §3 begründet werden soll. Die so genannten „bauplanungsrechtlichen Vorhaben“ sind in Nr.18 der Anlage 1 zu §3 UVPG aufgeführt.

Der Bebauungsplan „Tröstl“ fällt nicht unter die in der Anlage genannten Vorhaben. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Hinzu kommt, dass es sich um einen Bereich handelt, der im bereits bebauten Bereich der Gemeinde Rechtmehrung liegt und die Änderung und Ergänzung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Damit unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

3. DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südlichen Ortsbereich an der Hauptstraße / Erlenstraße in Rechtmehrung.

Die Grenzen des Bebauungsplanes „Tröstl“ werden gebildet von

Süden befinden sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet und landwirtschaftlicher Nutzflächen

Osten landwirtschaftliche Nutzflächen

Norden Stechl-Ring und Dorfgebiet

Westen Hauptstraße und Allgemeines Wohngebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Fl.Nr 11/2, 160, 160/1 bis 160/11

Das Plangebiet wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Bereich mit Titel WA 1 ist im Wesentlichen umgesetzt. Die Parzellen 11 und 12 sind noch unbebaut.

Der Bereich mit Titel WA2 umfasst die Erweiterung um das stillgelegte Betonwerk.

Das gesamte Gelände fällt leicht nach Osten ab.

3.2 Verkehrliche Anbindung

Die Grundstücke der beiden Baugebiete (WA1+WA2) werden im Wesentlichen von der Hauptstraße über die Erlenstraße erschlossen.

Im WA 1 werden die noch nicht bebauten Parzellen 11 und 12 über einen unwiderruflich öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen.

Im WA 2 werden die Parzellen 4 und 6 über einen unwiderruflich öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen.

Zwischen dem WA2 und der Straße Stechl-Ring wird ein öffentlicher Weg als Notwegeverbindung mit Mittelpoller (Schlüssel in Gemeindeverwaltung) geplant. Damit wird sichergestellt, dass es zu keinem unerwünschten Durchgangsverkehr kommt.

Übergeordnete Belange, wie z.B. Rettungsmaßnahmen und Schneeräumen können durchgeführt werden. Die Parzellen 5 und 7 werden vom Stechl-Ring über diesen öffentlichen Weg erschlossen.

Es wird ein Gehsteig am Stechlring entlang der Parzellen 5 und 7 neu errichtet.

3.3 Nutzungssituation

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Grundstücke zu Wohnzwecken genutzt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung sind durch Anschluss an bestehende Anlagen gesichert. Das Baugebiet grenzt direkt an vorhandene Erschließungsanlagen (Wasserversorgung und Kanalisation) der Gemeinde Rechtmehring an. Der Anschluß ist sofort bei Baubeginn möglich. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit betriebsfertig anzuschließen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen in privatem Besitz.
Straßen und Angerfläche werden der Gemeinde übertragen.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTGESETZTEN PLANINHALTE

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird in zwei Baugebiete unterteilt: den im Wesentlichen bebauten Bereich (WA1) sowie den unbebauten Bereich (WA2).
Das Plangebiet ist demgemäß als „Allgemeines Wohngebiet“ (§4 BauNVO) ausgewiesen. Die zulässige Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen im WA-Gebiet situationsgerecht. Die Einfügung in die umgebende Bebauung wird damit gewährleistet.

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Neubebauung innerhalb des Bereiches soll insbesondere dem Wohnen dienen, so dass eine entsprechende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) erfolgt. Als unzulässige Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten definiert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung für WA

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) definiert mit dem Ziel, eine situationsgerechte Bebaubarkeit zu ermöglichen.
Die Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind zwingend zweigeschossig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen orientiert sich an der Bestandssituation.

4.2 Bauweise und überbaubare Flächen

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt eine offene Bauweise mit Einzelhäusern. Um die Dichte für den Bereich verträglich zu gestalten, wird zusätzlich festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal ein bis zwei Wohneinheiten zulässig sind. Auch die Höhenentwicklung und Dimensionierung innerhalb des Innenbereiches wird über eine Wandhöhe von 6,0 m definiert. So kann ein städtebaulich sinnvolles Zusammenspiel von Bestand, Neubebauung, Versiegelung und Freiräumen entstehen. Damit wird ein Rahmen geschaffen, der ein attraktives Wohnumfeld ermöglicht.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN

Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in Form von Anlagen zur Gartengestaltung und Bewirtschaftung wie Pergolen, Lauben und Geräteschuppen mit max. 12 m² zulässig.

Damit können die bebauten und nicht bebauten Bereiche geordnet entwickelt werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen, welche den Innenbereich erschließen, werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Angerfläche ist in Gemeindebesitz und der Öffentlichkeit gewidmet. Bepflanzung und Grundpflege liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Parkplätze und Eigentümerwege sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen (z.B. mit Naturstein-Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decke).

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Die Kabelverteilerstandorte werden zu gegebener Zeit festgelegt.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

Das von Dach - und Hofflächen abfließende gesammelte Regenwasser ist über Drosselschächte in den gemeinsamen Regenwasserkanal einzuleiten. Für je 100 m² Dach/ Hoffläche ist ein Drosselabfluß von 0,2 L/s und ein nötiges Speichervolumen von 3 m³ erforderlich (bei z.B. 200 m² also 6 m³ Volumen und 0,4 L/s Drosselabfluß). Das in Wasserspeicher gesammelte Regenwasser ist für die Bewässerung der Grünanlagen zu nutzen.

9. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen/ Gärten werden als Puffer zwischen den Parzellen vorgesehen.

Die Angerfläche im Zentrum von WA2 ist eine öffentliche Grünfläche mit anzupflanzenden Großbäumen (Obstbäume, Kastanie, Spitzahorn).

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden berücksichtigt.

Zur Gestaltung der öffentlichen Angerfläche werden Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) wird eine Mindestbegrünung festgelegt, die in Form der Pflanzung eines Klein – bzw.

Großbaumes je 150 m² (WA1 = 250 m²) nicht überbauter Grundstücksfläche erfolgen soll.

Weitergehende Regelungen über die grundsätzliche Verpflichtung, die

Grundstücksfreiflächen, die nicht für andere Zwecke benutzt werden gärtnerisch anzulegen, werden nicht getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Einfriedungen der Grundstücke müssen bodengleich erfolgen, damit Kleintiere, etc ungehindert das Gebiet durchwandern können.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Um eine für den innerörtlichen Bereich harmonische Architektur zu erzielen, werden einige rahmengebende Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Das neue Baugebiet soll in einheitlicher Weise mit gleichen und ähnlichen Gebäuden bebaut werden.

11.1 Dächer

Im bereits bebauten Bereich WA 1, wurden als typische Dachform ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 24° – 28° zugelassen.

Für die Neubebauung im Bereich WA2 werden Zeltdächer mit 15°-25° festgesetzt. Garagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) in Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Garagen der Parzellen 4, 6, 7, 8, 9, 10 müssen mit Satteldach ausgeführt und ohne Absatz an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden. Firstrichtung parallel zur Längsseite, der Dachfirst ist in die Gebäudemitte zu legen. Zusammengebaute Garagen sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich zu gestalten und dem Hauptgebäude anzupassen, jedoch ist die erstgebaute Garage für die Gestaltung ausschlaggebend.

Für die Dacheindeckung in WA 2 sind rote oder rotbraune Pfannen zu wählen. Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig.

11.2 Fassaden

Die Fassaden sind mit hellen abgetönten Farben zu gestalten.

11.3 Einfriedungen und Abstellflächen für Müll- und Wertstofftonnen

Zur Gestaltung eines ansprechenden Gesamteindruckes, sollen Einfriedungen nicht als massive und abweisende Elemente wirken. Deshalb werden Vorgaben zur Materialwahl und Höhe festgelegt. Auch natürliche Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig. Müll- und Wertstofftonnen sollen das Ortsbild nicht stören. Einfache Maßnahmen wie das Situieren innerhalb der Garage oder Eingrünung mit Hilfe von Rankgerüsten, binden die Standorte für Müll- und Wertstofftonnen in das Gesamtbild ein.

12. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Eine Umsetzung entwickelt sich mit privaten Bauaktivitäten und Engagement.

Die Bodenordnung für die Erschließungsstraße und der Angerfläche soll in einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

Es ist Wunsch der Planungsbeteiligten die Häuser zusammen mit dem Grundstück zum Verkauf anzubieten. Die Gebäude sollen neben günstiger Erstellungskosten vor allem in Unterhalt und Betrieb aufgrund energieeffizienter Technologie eine Vorreiterrolle in der Region bekommen. Um eine preisgünstige handwerklich solide Realisierung zu ermöglichen sollen regionale Fachfirmen die Gebäude im Verbund erstellen.