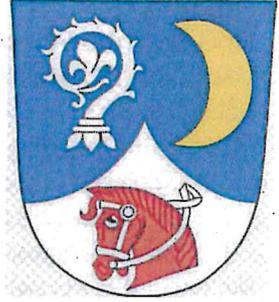


GEMEINDE RECHTMEHRING LANDKREIS MÜHLDORF AM INN



BEBAUUNGSPLAN:

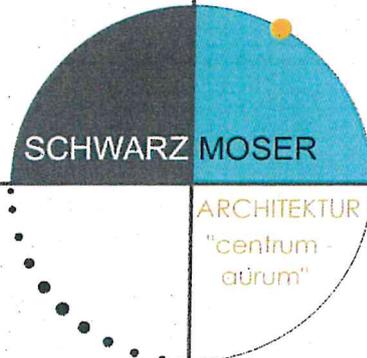
„HOMBERGERSTRASSE“

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



Orthobild des Bebauungsplanumgriffes

Entwurfsverfasserin:

	ARCHITEKTUR- BÜRO CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	Lageplan
		Masstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Entwurf:	25.08.2021
		Änderung:	23.02.2022
	Satzung:	23.02.2022	

Präambel:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 diesen Bebauungsplan als

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

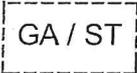
- 1.1 **MD** Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
Gemäß § 5, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert: (s. Nutzungsschablone)
- z.B. 0,4 max. Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,6 max. Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- E + D Erdgeschoss und Dachgeschoss als zulässiger Höchstwert (Überleitungsvorschrift Art. 83 Abs. 7 BayBO)
- E+I+D Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss als zulässiger Höchstwert (Überleitungsvorschrift Art. 83 Abs. 7 BayBO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- 1.3  nur Einzelhäuser zulässig
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Überbaubare Grundstücksflächen; Bauweise

- 2.1 o Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt:
 Baugrenze gemäß § 23, Abs 3 BauNVO
 Wintergärten dürfen die Baugrenze max. 2,0 m, insgesamt jedoch max. mit 12 m² Grundfläche überschreiten.
- 2.3  Hauptfirstrichtung
- 2.4 Die Abstandsflächen sind nach der gemeindlichen Satzung vom 01.02.2021 einzuhalten.
- 2.5 Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO bis max. 50 m³ Bruttorauminhalt und einer Gesamtlänge von max. 5 m je Grundstücksgrenze sind auch außerhalb der Baufenster in Grenz- bzw. grenznaher Bebauung zulässig, wenn die Anforderungen nach Art.6, Abs.9 und Art. 28, Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllt werden.

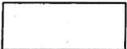
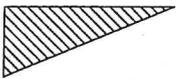
4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  GA / ST Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, ebenfalls zulässig sind Garagen innerhalb der Baugrenzen.
 Nachbargaragen in Grenzbebauung sind mit einheitlicher Dachform auszubilden. Die Straßenfront muss trauf- und profiligleich ausgebildet werden. Der zuerst eingereichte Bauantrag ist bindend.
- 4.2  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind.5,00 m
- 4.3 Folgender Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit wird festgesetzt: mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit.
 Die Garagenzufahrt kann als Stellplatz nicht angerechnet werden.

6. Zahl der Wohneinheiten

- 6.1 Die Zahl der Wohneinheiten auf den Parzellen 1 - 4 wird auf max. 2 WE/Wohngebäude begrenzt.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 11.2  Sichtdreiecke: mit Angabe der Schenkellänge in Meter
 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene

erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder - Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

- 11.3  Private Flächen als straßenseitige Vorgartenzone mit Pkw-Stellplätzen, Hauszugang und Garagenzufahrt. Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.4 Grundstückszugänge und -zufahrten, Fußwege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind so zu befestigen, dass ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird. Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken werden festgesetzt.

15. Grünordnung

- 15.1  Pflanzgebot für öffentliche Flächen u. straßenseitige Vorgartenzonen:
Straßenbaum, neu zu pflanzen gemäß Artenliste. Dargestellte Straßenbäume sind in ihrer Lage zugunsten der Grundstückszufahrten verschiebbar, in Verteilung und Gesamtzahl sind sie jedoch verbindlich zu pflanzen.
- 15.2  Pflanzgebot auf privaten Flächen:
Baum neu zu pflanzen gemäß Artenliste (15.7)
Die Plandarstellung enthält für den Standort einen unverbindlichen Vorschlag. Die Baumstandorte können gemäß der individuellen Gartengestaltung verschoben werden.
- 15.3 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Baum gemäß Artenliste, oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 15.4 Unbefestigte Flächen auf Privatgrundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen und zu pflegen. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen zu ersetzen. Schottergärten sind nicht zugelassen.
- 15.5 Die Bepflanzung der Gehölze der öffentlichen Grünflächen und der Straßenbäume ist mit der Anlage der Erschließung vorzunehmen.
- 15.6  Baum - Bestand

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind nur zulässig, wenn sie durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.

15.7

Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:

Es sind autochthone (gebietsheimische) Gehölze zu verwenden.

Großbäume:

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 14-16 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Mittelgroße Bäume:

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Grauerle	-	Arnus incana
Hainbuche	-	Caprinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Kleinbäume:

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Weißdorn in Arten	-	Crataegus in Arten
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraister
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe min. 3xv, H, mDB, STU 12-14 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv, oB, 60-100 cm

Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weisdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Holunder	-	Sambucus nigra
Weiden in Arten	-	Salix in Arten
Schneeball	-	Viburnum opulus
Wildrosen in Arten	-	Rosa in Arten
Brombeere,		
Himbeer in Arten	-	Rubus in Arten

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Waldrebe in Arten

und Sorten - Clematis in Arten und Sorten

Efeu - Hedera helix

Kletternde Heckenkirsche
in Arten und Sorten - Lonicera in Arten

Kletterrosen in Sorten - Rosa in Sorten
 Weinrebe in Arten - Vitis in Arten

Negativarten:

Fremdländische Nadelgehölze, z.B. Thuja-Hecken,
 Chamaecyparis
 Fremdländische rotlaubige Gehölze, z.B. Berberis i.S.

26. Geltungsbereich:

■■■■ Räumlicher Geltungsbereich

28. Bauliche Gestaltung:

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

Höhenentwicklung der Gebäude:

- 28.01 Sämtliche baulichen Anlagen sind so zu erreichen, dass Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche max. im Rahmen des beigehefteten Schemaschnittes erfolgen. Die Anschlüsse an Bauwerke und öffentliche Verkehrsflächen sind gleichmäßig verlaufend über das gesamte Grundstück niveaugleich anzuschließen. Stützmauern aus Beton- oder Naturstein (Tuffsteine, Kalkblöcke o.ä.) sind bis max. 1,20m Höhe über Gelände zulässig.
- 28.02 Sämtliche Veränderungen am Gelände sind sowohl im Grundriss als auch in allen Ansicht- und Schnittzeichnungen bis über die Grundstücksgrenzen hinaus exakt dazustellen und zu bemaßen.
- 28.03 Die Höhenlage der Gebäude und Garagen wird bei allen Parzellen bezogen auf die max. zulässige Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über NN, entsprechend den Vorgaben des beigegefügteten Schemaschnittes, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, festgesetzt. Zwischen den Baukörpern innerhalb der Baufenster mögliche Garagen, ohne NN – Festsetzung der Höhenlage sind der Höhenlage am Straßenrand anzupassen.
- 28.04 Bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Oberkante Gelände sind die Gebäudeanschlussflächen inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Durchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 28.05 Die Wandhöhe bemisst sich ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der traufseitigen Gebäudeaußenwand und wird wie folgt festgesetzt:

max. 4,60 m bei Parzellen 1-4

max. 7,50 m bei Parzelle 5

Für Bemessung der Abstandsflächen ist die in Art. 6 Abs. 4 BayBO definierte Wandhöhe ab natürlichen OK-Gelände maßgeblich.

- 28.06 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht, soweit erforderlich auftriebsicher, auch bei Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Bei Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Gestaltung des Daches:

- 28.07 Es sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden, Dacheinschnitte sind unzulässig, der Dachfirst muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen und ist in Gebäudemitte zu legen.
- 28.08 Die Dachneigung wird von 23 bis max. 30 Grad festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 28.09 Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder anthrazitgraue Ziegel oder Dachsteine zulässig. Neben Satteldächern sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer sowie flach geneigte Sattel- oder Pultdächer zulässig.
- 28.10 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 28.11 Pro Haus ist max. 1 Quer- bzw. Zwerchgiebel zulässig. Die Quergiebelbreite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Quergiebel-First muss mind. 0,50 m unter dem Hauptgebäude-First liegen.

Einfriedungen:

- 28.12 Bei Einfriedungen entlang der Straßenseite muss als Grünstreifen ein Grenzabstand von mind. 0,50 m eingehalten werden.
- 28.13 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus

heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.
 Alle Einfriedungen sind mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen.
 Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind unzulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE:



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien, z.B. 506,00 üNN

7/1

Flurstücknummer, z.B. 7/1



Vorgeschlagener Baukörper



Parzellen-Nummer, z.B. 3

Erschließungs-

voraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Die Stromversorgung der Häuser erfolgt durch Erdkabelanschluss.

Beseitigung von Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) möglichst flächig zu versickern.

Wasserwirtschaft: Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft erlebenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen werden. Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums hingewiesen: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
 Der Abschluss einer Elementarschutzversicherung sollte empfohlen werden. (weitere Informationen: www.elementarversicherung.de)

Ebenso ist die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung zu beachten: www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf

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.

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.

Immissionen:

Es ist unvermeidbar, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche sowie Insektenzuflug ausgehen. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie nachts oder an Sonn- und Feiertagen auftreten. Daher müssen die Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auf dem gesamten Satzungsgebiet unentgeltlich und entschädigungslos zu dulden sind.

Artenschutz:

Für Beleuchtungen im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden (Art. 11a BayNatSchG). Optimal sind Farbtemperaturen zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin (kein kurzwelliges Blaulicht). Die Lampengehäuse sollen voll

abgeschlossen sein und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigen.

Die Anwendung von Beleuchtungsanlagen zu Dekorationszwecken ist verboten.

Grünordnung: Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten gem. Art.47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.).

Meldepflicht: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflichtman das Bay. Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art.8.Abs.1.u.2.DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

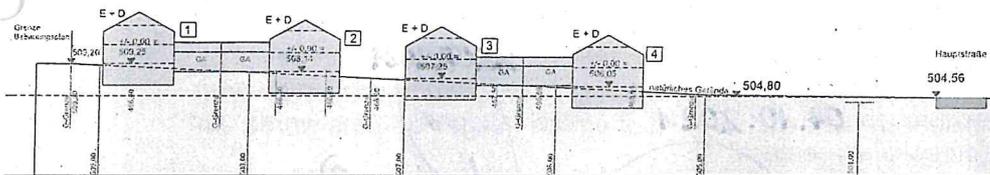
Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt M 1:1000
Digitale Flurkarte (DKF) von der Gemeinde vom 26.08.2020.

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
Keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

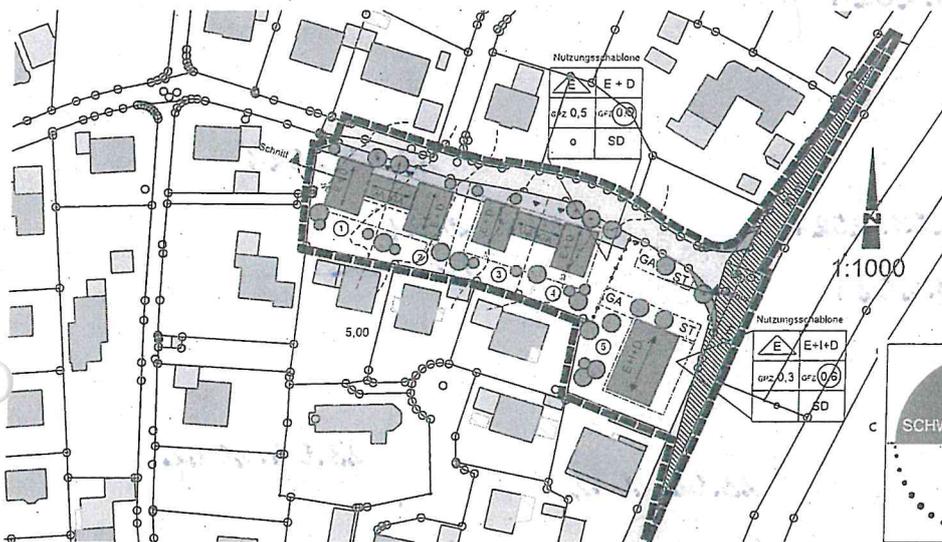
GEMEINDE RECHTMEHRING
BEBAUUNGSPLAN "HOMBERGERSTRASSE"

Plandarstellung: B-Plan „HOMBERGERSTRASSE“

ENTWURF



Schemaschnitt 1:500



	ARCHITEKTUR-BÜRO	Planinhalt:	Lageplan
	CENTRUM-MÜRRAU	Maßstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	25.08.2021
		Änderung:	23.02.2022
		Satzung:	23.02.2022

C: Verfahrensvermerke
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom 29.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2021... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.

Rechtmehring, den 20.03.2021

–Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 26.08.2021 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 01.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.08.2021... ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehring, den 20.03.2021

–Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2021 bis einschließlich 04.10.2021... beteiligt.

Rechtmehring, den 20.03.2021

–Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den 20.03.2022

–Siegel–

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den 20.03.2022

– Siegel –

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 24.03.2022. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maithenbeth 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. 20.03.2022



Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

D: Begründung zur B-Plan Aufstellung

„Hombergerstraße“ der Gemeinde Rechtmehring

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der B-Plan entwickelt sich aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring.

Der Planbereich ist dort als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Dieses Planungsgebiet war ursprünglich innerhalb des Bebauungsplanes „Freimehring“ enthalten. Dieser wurde jedoch am 29.04.2020 aufgrund seines Alters und der darin enthaltenen, nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen aufgehoben. Ursprünglich war für diesen Umgriff eine Bebauung mit nur vier Gebäuden vorgesehen. Der Bebauungsplan „Hombergerstraße“ sieht nun eine Bebauung mit fünf Parzellen vor.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Freimehring und hat eine Fläche von insgesamt ca. 4.450 m².

Das Planungsgebiet beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 651.

Es schließt im Süden und Westen an ein bereits bestehendes Wohngebiet an, im Norden und Osten an die Gemeindestraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.

Das bestehende Gelände mit Bebauung liegt an einem leichten Hang mit Neigung nach Osten.

Es ist am Straßenrand Baumbestand von 6 Bäumen vorhanden.

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. Da der neu zu beplanende Bereich im Ortskern liegt, ist eine verträgliche Planung für die umgebende Bebauungssituation sehr maßgebend.

Durch die im Plan dargestellten Sichtdreiecke wird die künftige Bebauung reglementiert und dadurch die aktuelle Verkehrssituation entschärft.

Durch eine lockere, ortsplanerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit vier Einzelhäusern und einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Die vier Einzelhäuser werden als Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet, das Mehrfamilienhaus als Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die lockere Bebauung fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein und wird durch Eingrünungsmaßnahmen in ihrer Gesamtheit ergänzt.

Da das Baugrundstück in einer leichten Mulde liegt, ist den Erfordernissen der Beseitigung von Oberflächenwasser nachzukommen. Der Schema-Schnitt mit den festgesetzten Höhenquoten sind verpflichtend einzuhalten.

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.

Durch die Neustrukturierung des Planungsgebietes mit der Ausweisung eines Dorfgebietes im Ortsteil Freimehring wird die Grundlage geschaffen, den Ortskern wieder zu beleben.

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. 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	4.450 m ²
Im Baugebiet sind neu vorgesehen:	4 Einzelhäuser 1 Mehrfamilienhaus mit ca.11 Wohneinheiten und ca. 11 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 3 Personen/Wohnung werden dann künftig ca.24 Personen mit ca. 3-4 schulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet wird von der vorhandene Gemeindestraße aus erschlossen. 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.

Eine Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom beauftragten Ing.-Büro aufgestellt.

6. Verfahrenshinweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB wird gemäß §§ 13, Abs. 3 u. § 13a, Abs 1 BauGB abgesehen. Die laut Bebauungsplan zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Des weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6 Nr. 7 Buschstabe b genannten Schutzgüter.

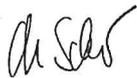
7. Voraussichtliche Auswirkung des Bebauungsplanes:

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. Satzungsbeschluss:

1. Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke ergänzt. Die Änderungen sind in der Farbe blau gekennzeichnet.

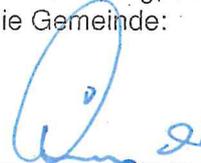
Buchbach, den 23.02.2022
Die Planverfasserin:



Christa Schwarzmoser
Architektin



Rechtmehring, den 20.03.2022
Die Gemeinde:



Sebastian Linner
1. Bürgermeister