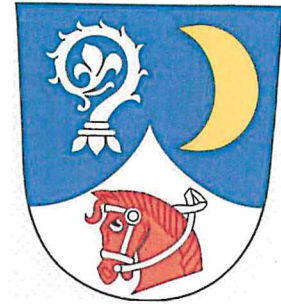


GEMEINDE RECHTMEHRING

LANDKREIS: MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN



DECKBLATT NR. 4 zum BEBAUUNGSPLAN "HART-DUNSERNSTRASSE"



Orthofoto vom Planungsumgriff

Entwurfsverfasserin:

	ARCHITEKTUR-BÜRO CENTRUM-AURUM	Planinhalt:	LAGEPLAN
		Massstab:	1:1000
		Fertigungsdaten:	
		Entwurf:	26.05.2021
	GUMPOLDING 6 84428 BUCHBACH + 49 (0)8086 1664 + 49 (0)179 8787590 info@centrum-aurum.de www.centrum-aurum.de	Änderung:	25.08.2021
		Satzung:	25.08.2021

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Rechtmehring erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021, 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 diese **4. Änderung und 2. Erweiterung** des Bebauungsplanes als

SATZUNG.

Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ vom 08.04.1992 mit der 1. Änderung vom 13.09.1995, der 2. Änderung vom 21.08.2000 und der 3. Änderung vom 02.08.2002.

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

- | | | |
|----|------------------------|----------------------|
| 3. | Geschoßfläche | max. zulässig 300 m² |
| | Grundflächenzahl (GRZ) | max. zulässig 0,3 |
| | Wandhöhe | max. zulässig 6,50 m |
10.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10.1 ~~~~ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben
- 10.2  Grenze der Bebauungsplanänderung-erweiterung

B. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Garagen dürfen auch im Hauptgebäude untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf max. 3 beschränkt; Doppelhäuser zählen als ein Gebäude.

3. Gestaltung:

- 3.1 Baugrundrissform
Als Baugrundrissform ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/5 länger ist als die Breitseite.
- 3.2 Gebäudeabmessungen
Wandhöhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt max. 6,50 m (Kniestock ist zulässig).
- 3.3 Dachform
Satteldächer, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.
- 3.4 Dachneigung
23° - 30°, beidseitig gleich
- 3.5 Dächer in Anthrazitfarben sind zulässig.
- 3.6 Dachüberstände betragen bei allen Gebäuden am Giebel mindestens 0,60 m, höchstens 1,50 m, an der Traufseite mindestens 0,80 m, höchstens 1,20 m.
- 3.7 Festsetzung entfällt
- 3.8 Festsetzung entfällt
- 3.9 Festsetzung entfällt
- 3.10 Festsetzung entfällt
- 3.11 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude muß mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

4. Festsetzung entfällt

5. Einfriedungen

5.1 Zäune

Festsetzung neu:

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.

7. Grünordnung

7.4 – 7.6 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.

C. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen:

Bis auf diese Ergänzungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ in der Fassung vom 08.04.1992 mit der 1. Änderung vom 13.09.1995, der 2. Änderung vom 21.08.2000 und der 3. Änderung vom 02.08.2002.

Wasserwirtschaft: Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen. Bei der Versickerung sind die Vorgaben der NWFreiV/TRENGW zu beachten. (möglichst flächige Versickerung etc.).

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:
Planer und Bauherren sollten auf die dauerhaft verbleibenden 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.elememtar-versicherung.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

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.

Förderung regenerativer Energien:

Der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse eines Standortes bestimmen entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes.

Es ist empfehlenswert, sich vorab mit dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Meldepflicht Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach dem 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:

Planteil M 1:1000, rechtskräftiger Bebauungsplan vom 11.06.2015

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

GEMEINDE RECHTMEHRING

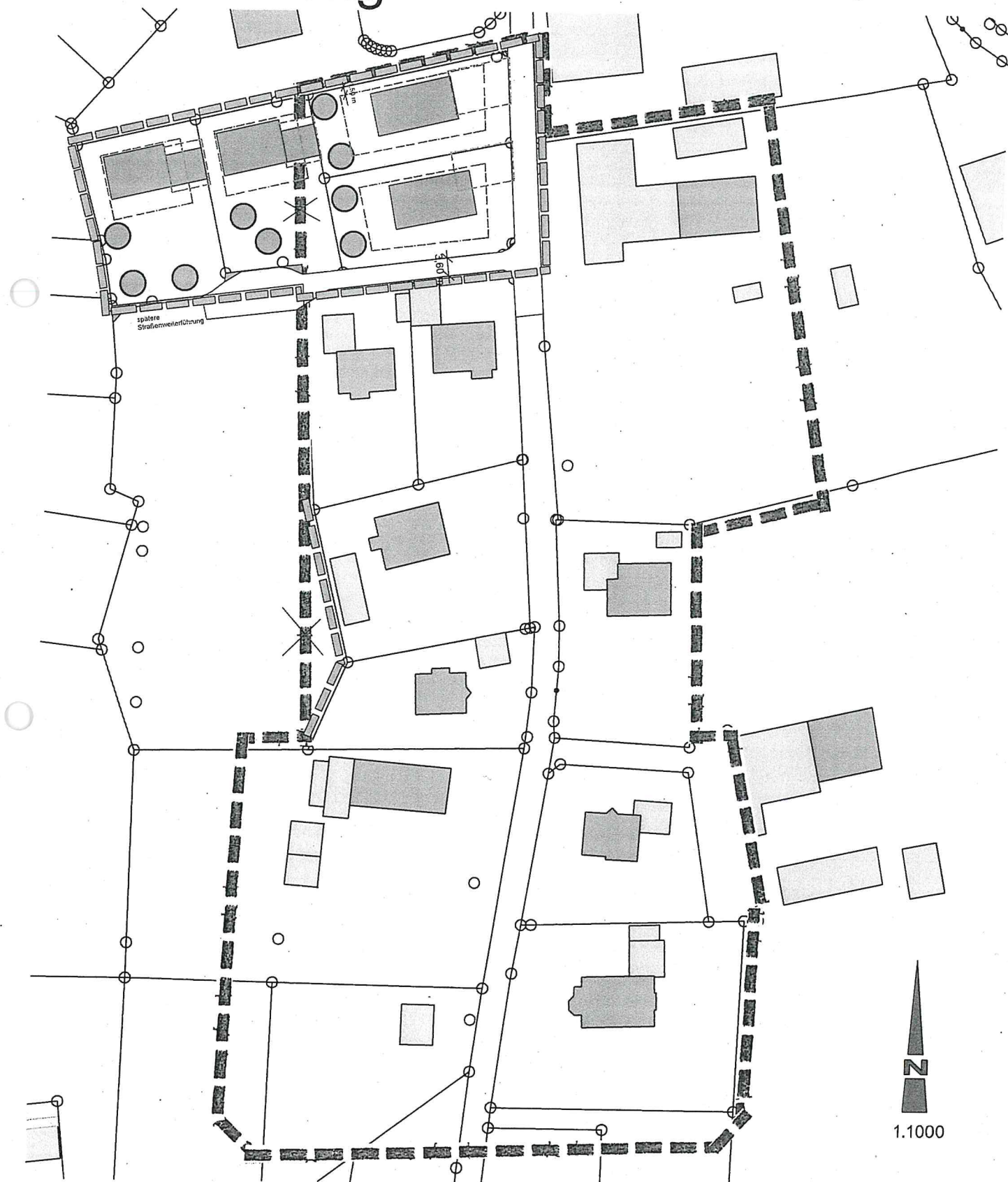
BP "Hart- Dunserstraße"

4. Änderung

7

Entwurf: 26.05.2021

Änderung: 25.08.2021



D: Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

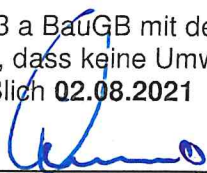
1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom **13.01.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **25.06.2021** 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 **28.06.2021** bis einschließlich **02.08.2021** stattgefunden.

Rechtmehring, den 27.09.21.....



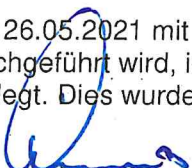

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **26.05.2021** mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom **28.06.2021** bis einschließlich **02.08.2021** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **25.06.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Rechtmehring, den 27.09.21.....



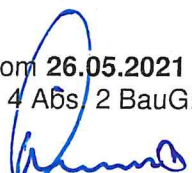

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **26.05.2021** wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2021** bis einschließlich **02.08.2021** beteiligt.

Rechtmehring, den 27.09.21.....



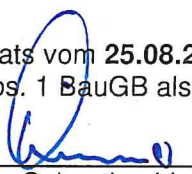

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Rechtmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **25.08.2021** den Bebauungsplan in der Fassung vom **25.08.2021** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rechtmehring, den 27.09.21.....




Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Rechtmehring, den 27.09.21



Sebastian Linner,
1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

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

Rechtmeiring, den 27.09.21...



- Siegel -

Sebastian Linner,
1. Bürgermeister

E. Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

der Gemeinde Rechtmehring, Deckblatt Nr. 4 für das Gebiet "Hart-Dunsernstraße":

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

„Hart-Dunsernstraße“ der Gemeinde Rechtmehring in der Fassung vom 08.04.1992 mit der 1. Änderung vom 13.09.1995, der 2. Änderung vom 21.08.2000 und der 3. Änderung vom 02.08.2002.

und betrifft die Flurnummer 540, 540/1, 540/2, 540/3 und eine Teilfläche der Flurnummer 542 des Planungsgebietes.

Der Gemeinderat von Rechtmehring hat in der Sitzung vom **13.01.2021** den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ gefasst.

2. Anlass und Zweck der Planung:

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes dargestellte Bebauung ist als Doppelhaus vorgesehen. In diesem Bereich sollen nun zwei Einzelhäuser entstehen. Zudem soll der Bebauungsplan Richtung Westen um zwei Parzellen erweitert werden. Somit soll der großen Nachfrage nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde nachgekommen werden. Des Weiteren wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich um ca. 170 m² verkleinert. Diese Fläche soll künftig dem Bebauungsplan „Harter Anger“ zugeschlagen werden. Dies ist der Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“.

3. Lage, Größe und Erschließung des Baugrundstückes:

Das zu ändernde Grundstück liegt im nord-westlichen Teil des Bebauungsplanumgriffes und hat eine Größe von ca. 3.010 m².

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

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungs-netz des EVU- Bayernwerk AG.

Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn- System.

4. Voraussichtliche Auswirkung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Teilung des Grundstückes mit der künftigen Nutzung als Wohnbaugrundstücke und die Erweiterung um zwei Bauparzellen für die in dem Gebiet lebenden Personen und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

5. Verfahrenshinweise:

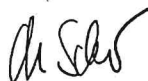
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2, Nr. 3 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hart-Dunsernstraße“ betrifft sowohl den Text- als auch den Planteil.

6. Satzungsbeschluss vom 25.08.2021

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden abgewogen nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet und die Verfahrensvermerke aktualisiert. Redaktionell geänderte oder ergänzte Textteile sind in der Schriftfarbe blau hervorgehoben.

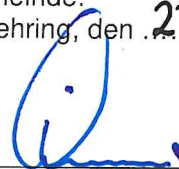
Die Entwurfsverfasserin:
Buchbach, den 25.08.2021



Christa Schwarzmoser
Architektin



Die Gemeinde:
Rechtmehring, den **27.09.21**



Sebastian Linner
1. Bürgermeister