

B.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Soweit im Plan nicht anders festgesetzt, gelten die vorh. und genehmigten Gebäude nach dem zur Zeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandenen Umfang im Rahmen des vorh. und genehmigten Bebauungsplanes als zugelassen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 der Bau NVO festgelegt.

Unzulässige Bauten: Wellblechgaragen o. ä. geartete Nebengebäude, Mobilfunkantennen und zugehörige Anlagen

2. Geschossigkeit

II + D Es sind 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss nach BayBO zulässig.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte umgebende Geländeoberfläche.

2. Dächer

Dachneigung: 0-45 °; Alle Dachformen zulässig

Dachgauben sind passend zum Hauptdach zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gesamtlänge der Traufe des Gebäudes.

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Metall sind ausgeschlossen.

3. Höheneinstellung

3.1 Die Oberkante Kellerdecke/ OK FFB EG darf max. 0,30 m liegen und zwar

a) für talseits der Straße liegende Gebäude

über Oberkante-Gehsteig, gemessen an der höchsten

Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelage.

b) für bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude

an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:

über Oberkante bergseits vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten

Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.

c) für Eckgrundstücke und zwischen zwei Erschließungsstraßen liegende Gebäude:

die Maximal-Werte nach a und b dürfen nicht überschritten werden.

3.3 Aufschüttungen über 0,80 m berg- und talseits der Gebäude bzw. höher als Oberkante - Gehsteig u. Aufschüttungen sowie Abgrabungen berg- und talseits der Gebäude über 0,80 m sind unzulässig.

4. Gebäuhöhe - Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe/ Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt.

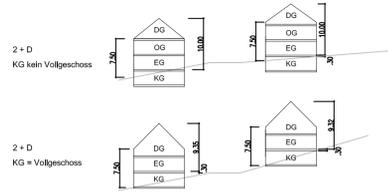
Def. Gebäudehöhe: höchste Höhe des Gebäudes / der baulichen Anlage (OK First- oder OK Attika) über OK FFB (Fertigfußboden des Erdgeschosses).

Der größte Aussenwandhöhe darf max. 7,50 m betragen (Maximalwert/ nicht Mittelwert)

Def. Aussenwandhöhe: Größter Abstand zwischen OK Attika bzw. traufseitiger Schnittpunkt der Dacheindeckung mit der Aussenkante der Aussenwand zu OK Gelände an der Aussenwand.

Kniestöcke sind zugelassen bis 1,0 m

Hinweis: Das KG ist unter bestimmten Voraussetzungen als Vollgeschoss anzusetzen.



5. Fassade

Die Anstriche der Gebäude sind in gedeckten Farben zu halten.

Grelle Anstriche sind untersagt.

6. Garagen

6.1 Bei Garagen sind alle Dachformen von 0-45 Grad angepasst an das Hauptgebäudedach zulässig. Bei Grenzbebauung sind sie in den Dimensionen und Gestaltung einander anzugleichen. In Hanglagen ist die talseitige Unterkellerung zulässig.

6.2 Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe, gemessen von der Verkehrsfläche (= Gehsteig Hinterkante) bis zur Mitte Garagotor, einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplatz.

7. Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf ist nach Möglichkeit zu erhalten.

8. Einriedungen und Zäune

Straßenseitige Einfriedung max. 1,0 m hoch (einschl. max. 0,30 m Sockel)

Material: Schmiedeeisen (senkrechte Stäbe) ohne Pfeiler oder in Holz, senkrechte Latten, waagerechte Bohlen, jeweils mit dahinterstehenden Pfosten.

Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können in Maschendraht, max. 1,30 m hoch erstellt werden, müssen jedoch hinterpflanz werden.

Der Abstand der Einfriedung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche beträgt nach dem örtlichen Anwandrecht 0,60 m.

9. Grundordnung

Die gründerischen Festlegungen der Plankarte sind durch den Bauwerber bei Nutzungsaufnahme herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10. Erschließung

Anschlusspunkte und Erschließungseinrichtungen sind bei der Gemeinde zu erfragen.

11. Entwässerung

Entwässerungseinrichtungen sind an die gemeindliche Abwasseranlage anzuschließen. Auf den Grundstücken sollen Einrichtungen zur Regenrückhaltung und sparsamen Regenwasserableitung (z.B. Gründächer, Regenwasserzisternen) vorgesehen werden.

12. Baugrenze Kreisstraße

Der im Plan eingetragene Abstand zur Kreisstraße ist einzuhalten.

13. Genehmigungunterlagen

Die Bauvorlagen sind mit nivellierten Geländeschnitten im Maßstab 1 : 100 und unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen und mit Bemaßung der Höheneinstellung und Gebäudehöhen zu versehen.

14. Artenschutz im Bereich der Fl.St. 441, 143/1

- Schonende Durchführung der Baumaßnahmen
- Die Festlegung der Erschließung ist mit größtmöglicher Schonung der Gehölzbestände auf der Böschung, insbesondere Erhalt zumindest eines Teils der Eichen zu wählen. Ein Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauarbeiten vor Verletzungen von Stamm, Krone oder Wurzelbereich gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist vorzusehen. Baustelleneinrichtung, Einrichtung von Lagerflächen sind auf ökologisch möglichst gering wertigen Flächen herzustellen.

- Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Verletzung und Tötung von Fledermäusen und Vögeln
- Fällen der Gehölze nur von Anfang Oktober bis einschließlich Ende Februar und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und außerhalb der Nutzungszeit der Sommer- und Zwischenquartiere von Fledermäusen, jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn.

- Sonstige Maßnahmen
- Bei nicht vermeidbarer Rodung von Bäumen mit Habitatstrukturen sind pro gefälltem Habitatbaum drei Nisthilfen und/oder Fledermauskisten anzubringen. Zudem erfolgt eine Neuanpflanzung einer Hecke am Rande der Baugrundstücke.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Hinweis durch Text:

- Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen



Übersichtslageplan

A.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl

II + D max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

GH 10 max. zulässige Gebäudehöhe

WA	II + D
GH 10	GRZ 0,4
O	0°-45°

allgemeines Wohngebiet	2 Vollgeschosse + DG als Vollgeschoss
max. Gebäudehöhe	max. Grundflächenzahl
offene Bauweise	zul. Dachneigung

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

O offene Bauweise

Baugrenze

0-45 zulässige Dachneigungen;

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehwege, Zufahrt)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB und § 25 BauNVO)

öffentliche Grünfläche

Randeingrünung Pflanzgebot 3-reihige Hecke

B.) Hinweise durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Geltungsbereichsfläche 37.443 m²

4,39 Flurstücksnummer

47 bestehende Bebauung

D) VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Maidbronn hat am 31.03.1965 den Bebauungsplan "Ortsrandenerweiterung Maidbronn" in Kraft gesetzt.
- Der Marktgemeinderat Rimpar hat am 01.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "Ortsrandenerweiterung Maidbronn" im vereinfachten Verfahren nach § 13 und § 13b BauGB zu ändern und zu erweitern.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 15.10.2018 - 15.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde mit Bekanntmachung vom 08.10.2018 hingewiesen.
- Die Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2018 mit Rückäußerungsfrist bis zum 15.11.2018.
- Der Marktgemeinderat Rimpar hat am 13.12.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplanes "Ortsrandenerweiterung Maidbronn" gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rimpar, den _____

Losert, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Rimpar
Landkreis Würzburg



BEBAUUNGSPLAN Ortsrandenerweiterung Maidbronn

M 1:1000

6. Änderung

Inhalt/ Anlass:	Datum	Entwurfsverfasser
Aufstellung/ Urfassung	31.03.1965	
Entwurf 6. Änderung	10.10.2018	Rupsch Architekten
Endfassung 6. Änderung	13.12.2018	Rupsch Architekten

Am Hochholz 14
97215 Uffenheim
Tel. 09842/ 953263-0
Fax 09842/ 953263-63
kontakt@rupsch-architektur.de
www.rupsch-architektur.de

Rupsch
ARCHITECTEN

Marktgemeinde Rimpar

Bebauungsplan "Ortsrandenerweiterung Maidbronn"