

Markt: Rimpar  
Kreis: Würzburg



# **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren 7. Änderung "Scheuerberg I"**

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner






Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | [Tel.](tel:0931-79 44-0) 0931-79 44-0 | [Fax](tel:0931-79 44-30) 0931-79 44-30 | [Web](http://www.r-auktor.de) www.r-auktor.de | [Mail](mailto:info@r-auktor.de) info@r-auktor.de

Bearbeitung: Hennlich  
Prüfung: Roppel  
Rim15-0002

Datum: 25.04.2016  
zuletzt nachrichtlich  
ergänzt: 22.09.2016

# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO



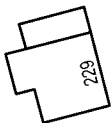
## A Zeichnerische Festsetzungen

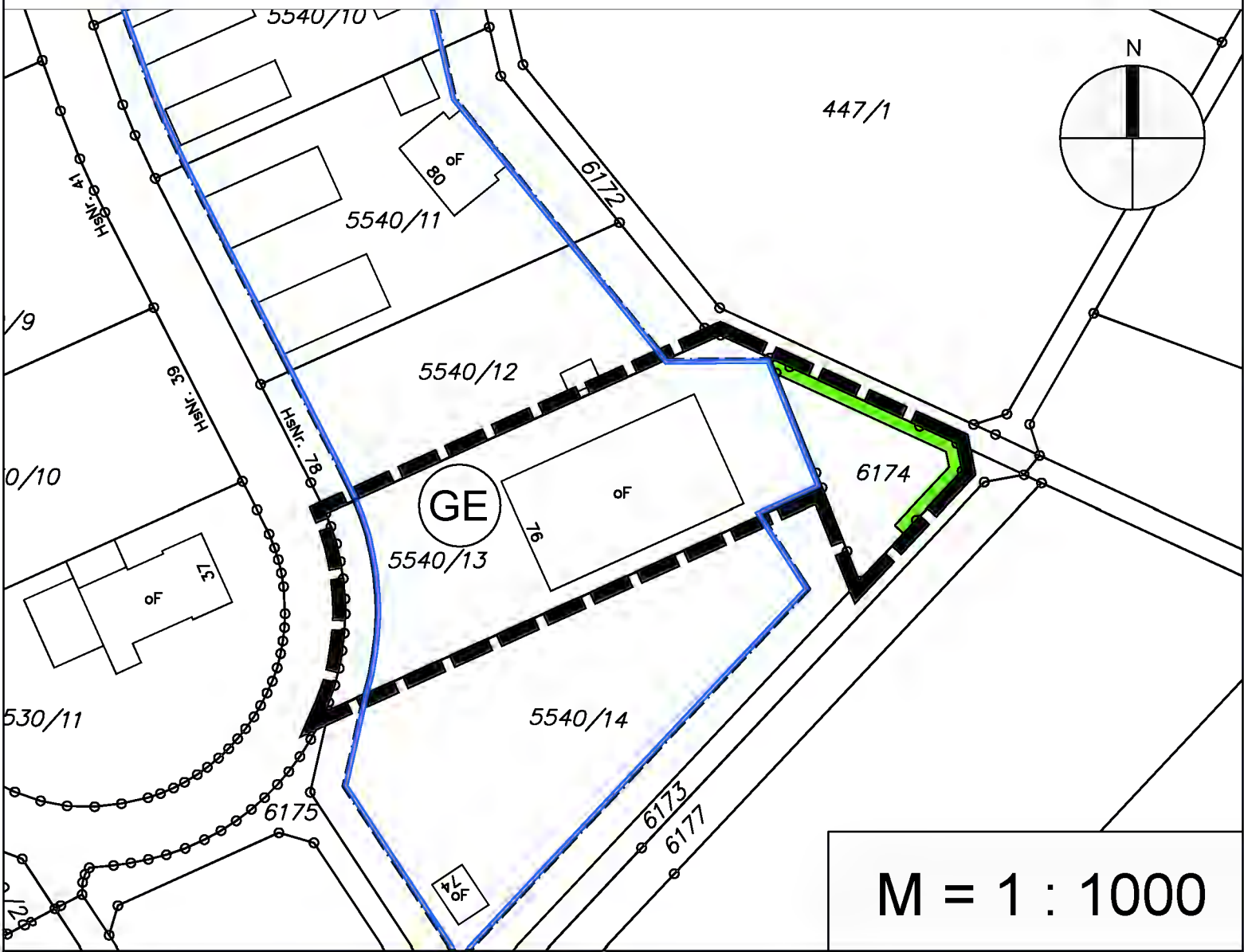
-  Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
gemäß Punkt "B Textliche  
Festsetzungen"
-  Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Private Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die Festsetzungen des bestehenden  
Bebauungsplans für Grünflächen gelten  
entsprechend (siehe B Textliche  
Festsetzungen).
-  Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

## B Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Scheuerberg I" mit den jeweiligen Festsetzungen sowie den wirksamen Änderungen gelten weiterhin innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches.

## C Zeichnerische Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurnummer
-  Bestehende Haupt- bzw.  
Nebengebäude



Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Rimpar hat in der Sitzung vom 22.10.2015 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Daher wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" in der Fassung vom 25.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 beteiligt.
4. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" in der Fassung vom 25.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 öffentlich ausgelegt.
5. Der Markt Rimpar hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.09.2016 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2016 als Satzung beschlossen.

Rimpar, den **12. Okt. 2016**

Losert, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Scheuerberg I" wurde am 12.10.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.

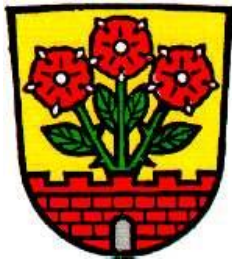
Rimpar, den **12. Okt. 2016**

Losert, 1. Bürgermeister



Markt: Rimpar  
Kreis: Würzburg

22.09.2016



# Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren 7. Änderung „Scheuerberg I“

**Begründung**  
gemäß §9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

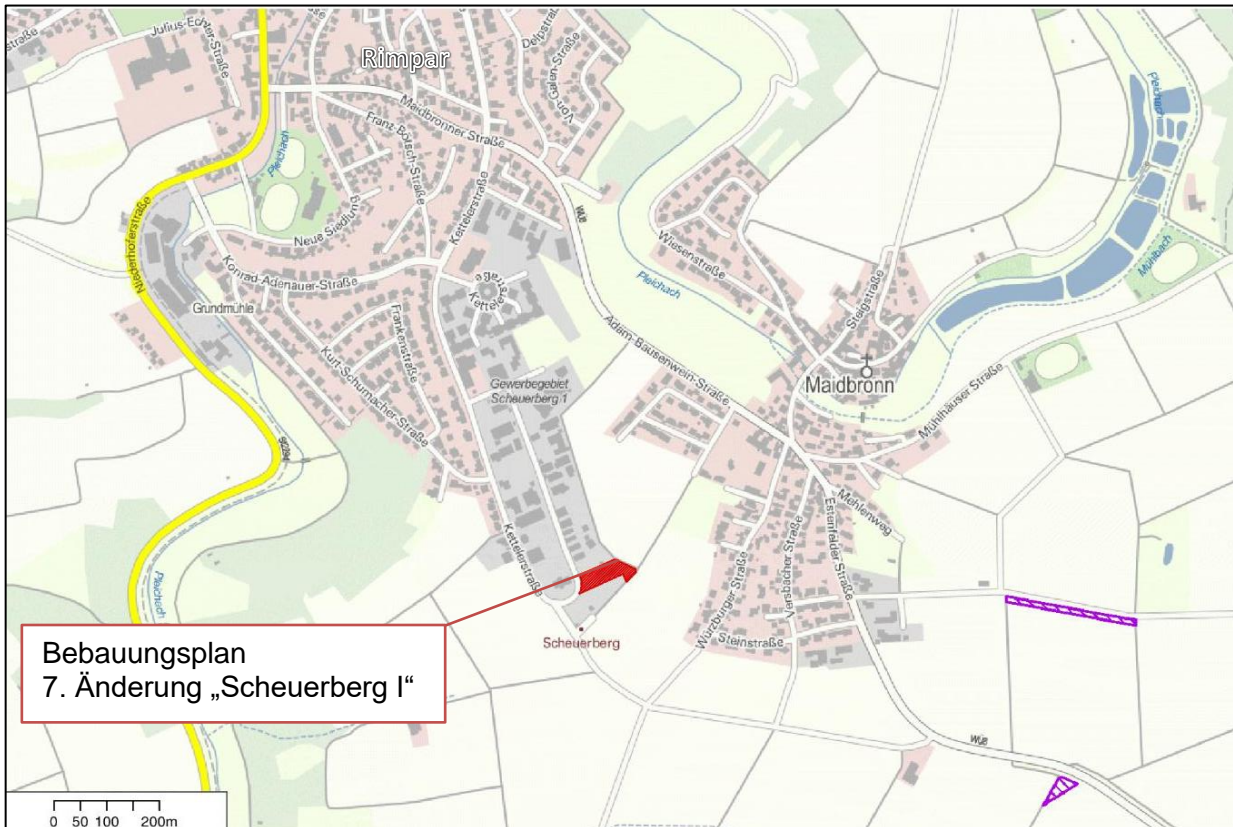


Rim15-0002

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan .....	4
3.	Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
3.1	Allgemein .....	4
3.2	Planungsgrundlagen .....	4
4.	Städtebau .....	5
4.1	Städtebauliches Konzept .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.	Erschließung .....	5
5.1	Verkehrsanbindung .....	5
5.2	Ver- und Entsorgung .....	5
5.2.1	Entwässerung .....	5
5.2.2	Trinkwasserversorgung .....	5
5.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation .....	5
6.	Umweltbericht .....	5
7.	Verfahren .....	6

## Übersichtskarte



Amtliche topographische Karte des Bayerischen Landesvermessungsamtes München (bearbeitet Auktor Ingenieur GmbH 06.04.2016)

## 1. Allgemeines

Der Markt Rimpär gehört zum Landkreis Würzburg und liegt ca. 10 km nördlich von diesem Oberzentrum entfernt. Er befindet sich im Regierungsbezirk Unterfranken und grenzt an die Gemeinden Veitshöchheim, Güntersleben, den Gramschatzer Wald, Unterpleichfeld sowie Estenfeld an.

Gemäß Regionalplan für die Region Würzburg (2) gehört der Markt zum Stadt - Umlandbereich im Verdichtungsraum um Würzburg und bildet darin einen Siedlungsschwerpunkt. Er soll demnach gemäß LEP Bayern ähnliche Funktionen wie die Grundzentren übernehmen, also zentralörtliche Versorgungsaufgaben erfüllen und einer geordneten Siedlungsentwicklung dienen. Um dies gewährleisten zu können, sollen seine Versorgungseinrichtungen dauerhaft gesichert und die Einzelhandelszentralität sowie die Arbeitsplatzzentralität gestärkt werden (Zehnte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg vom 22.04.2013, Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013).

Rimpär liegt unweit der Autobahn A 7. Über die Staatsstraße 2294 ist der Markt sehr gut an Würzburg angebunden und über die nahe gelegene Bundesstraße B 19 ist die Autobahn A 7 in Richtung Kassel bzw. Ulm sehr gut zu erreichen. Damit ist Rimpär sehr gut an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Die im Rahmen des Bebauungsplanes überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Rimpär als gewerbliche Fläche sowie als Bereich für mögliche Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Da nur ein sehr geringer Teil der möglichen Ausgleichsfläche überplant wird und der Bebauungsplan im Sinne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und Abrundung nach § 13 a BauGB geändert wird, kann der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst werden. Dies ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung hier nicht gefährdet wird.

## 3. Beschreibung des Planungsgebietes

### 3.1 Allgemein

Das überplante Gelände (0,29 ha) liegt im Süden von Rimpär. Es befindet sich nahezu vollständig im Umgriff des bestehenden Bebauungsplanes „Scheuerberg I“. Die Flächen werden derzeit gewerblich genutzt. Die angrenzenden Flächen dienen der landwirtschaftlichen Produktion.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Osten durch Wirtschaftswege, im Westen durch die Kettelerstraße sowie im Norden und Süden durch gewerblich genutzte Grundstücke begrenzt.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotop- oder sonstigen Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich in einer Entfernung von mindestens 150 m. Der Ort liegt im Naturraum mainfränkische Platten. Die potentielle natürliche Vegetation sind typische Waldmeister- Buchenwälder.

Die bestehende Siedlungsstruktur ist stark durch die großen Hallen der ansässigen Gewerbebetriebe geprägt. Das überplante Gelände ist im westlichen Teil eben und fällt in Richtung Osten ab. In diesem Bereich ist das Grundstück aufgeschüttet worden, um eine optimale gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. An den äußeren Grundstückskanten in Richtung der freien Landschaft sind Stützmauern errichtet worden.

### 3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Rimpär und die Absicht, dem bestehenden Gewerbebetrieb der Firma RIBAS bei der Verwirklichung seiner notwendigen Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten nicht im Wege zu stehen, zugrunde.

Weitere Planungsgrundlage ist die aktuelle Katasterkarte.

## **4. Städtebau**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Bebauungsplan „Scheuerberg I“ mit seinen Festsetzungen sowie den durchgeführten Änderungen seine Wirksamkeit behält und nur geringe Änderungen festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung verdichtete Strukturen ermöglichen. Die teilweise schon in Abstimmung mit der Gemeinde errichteten Strukturen sollen baurechtlich gesichert werden, damit unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt. Die Baugrenzen werden verschoben, um die Flächen besser im Sinne der betrieblichen Abläufe ausnutzen zu können. Der Erweiterungsbereich dient derzeit als Lager- und Stellplatzfläche. Aufgrund dessen wird es städtebaulich als sinnvoll erachtet, wenn die Flächen durch private Grünflächen vom Außenbereich und der freien Landschaft optisch abgeschirmt werden.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt bestehen.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrsanbindung**

Die Erschließung des überplanten Grundstücks besteht bereits. Sie erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Kettelerstraße.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **5.2.1 Entwässerung**

Die vorhandene Entwässerung bleibt bestehen.

#### **5.2.2 Trinkwasserversorgung**

Die bestehende Trinkwasserversorgung bleibt bestehen.

#### **5.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die bestehende Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz bleibt bestehen.

## **6. Umweltbericht**

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Scheuerberg I“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erstellt.



## 7. Verfahren

Aufstellungs./ Änderungsbeschluss	am	22.10.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	27.11.2015
Annahme- und Auslegungsbeschluss Entwurfsunterlagen	am	12.05.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	13.06.2016
	bis	13.07.2016
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	22.09.2016
Satzungsbeschluss	am	22.09.2016

Markt Rimpar,

---

**Losert**

1. Bürgermeister

Würzburg, 25.04.2016,  
zuletzt nachrichtlich ergänzt am 22.09.2016

Bearbeitung: Hennlich

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail [info@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)