

PROJ.-NR.: 11046S	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK:					
PLAN-NR.: LA01	<h1>Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg"</h1> Markt Rimpar					
INDEX: 2-1-0						
	VERANLASSER: <b>Markt Rimpar</b> <b>Schlossberg 1</b> <b>97222 Rimpar</b> Telefon: 09365/8067-0 www.rimpar.de					
	VERFAHRENSTRÄGER: <b>Markt Rimpar</b> <b>Schlossberg 1</b> <b>97222 Rimpar</b> vertreten durch <b>1. Bürgermeister Herr Burkard Losert</b>					
	ARCHITEKT: <b>röschert architektur + ingenieurbau</b> <b>Moltkestraße 7, 97082 Würzburg</b> Telefonzentrale: 0931 - 30 45 80 Telefax: 0931 - 30 45 829 www.roeschert.de					
MAßSTAB: <b>1:1000</b>	PLANUNGSPHASE: <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>					
Grundlage: Begründung Version 2-1-0	PLANINHALT:  <b>Bebauungsplan</b> <b>"Sonnenweg-Lohenweinberg"</b>					
BAUTEIL: BBPL	Fortschreibung					
	Bebauungsplan			Begründung		
DATUM: 23.10.2014	Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
	100-120	19.12.13		100	19.12.13	
BEARBEITER: M. Wieland			Erweiterung Geltungsbereich, Änderung Verlauf Straße A, Änderung Wendeflächen, Verschiebung Grundstücksgrenzen, Ergänzung Anmerkungen im Scoping, Änderung Fahrbahnbreiten Straße C und E, Flächen für Versorgungsanlagen			
GEZEICHNET: M. Wieland						
GEPRÜFT: S.Röschert	130-131	12.03.14		Erweiterung Geltungsbereich, Änderung Verlauf Straße A, B und C, Verschiebung Grundstücksgrenzen, Ergänzung Anmerkungen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Flächen für Versorgungsanlagen und Grunddienstbarkeiten, zusätzliche Hinweise		
DATEIPFAD: H:\_HPRJ\2011\11046S\...						
STEMPEL:			Ergänzung Anmerkungen der Abwägung im Gemeinderat, Änderung Radien Straße C, Grundstücksgrößen, Darstellung Böschungen, Baugrenze SW	200-201	22.08.14	
		210	23.10.14	Festsetzung zu Beiplänen, Fußweg Süd von 5m auf 4m verschmälert	210	23.10.14

# FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)



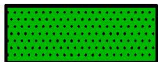
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



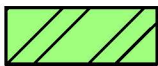
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



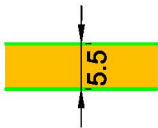
öffentliche Grünfläche mit offenem Wassergraben zur Ableitung von Tagwasser mit Angabe der Fließrichtung



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche, von jeglicher sonstigen Nutzung freizuhalten.



öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Fahrbahnbreite in Metern



Fußweg / Anwandweg



öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Abwasser



öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation



öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Wasser



Grunddienstbarkeit für Versorgungsleitungen zu Gunsten der Gemeinde



öffentliche Fläche: Spielanlagen



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze

**I**

1 Vollgeschoss ist zulässig. Im Dach- bzw. im letzten oberen Geschoss oder im Kellergeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

**O**

Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**0.35**

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

**0.7**

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

### NUTZUNGS- SCHABLONE

Geschlosszahl	Bauweise	z.B.	<b>I</b>	<b>O</b>
GRZ	GFZ		<b>0,35</b>	<b>0,7</b>

### DACHGAUBEN

Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,70 m betragen. Von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ist ein Abstand von 3 Ziegelreihen mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 einzuhalten.

### DACH- GESTALTUNG

Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grellen Farbtöne in der Dachdeckung verwendet werden. Es dürfen keine Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) verwendet werden. Solare Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.

### ABSTANDS- FLÄCHEN

Gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

## GELÄNDEVER- ÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 0,60 m zulässig.

Zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

## AUFSCHÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

## UNZULÄSSIGE ANLAGEN

Gebäude in Leichtbauweise (Blechgaragen o.ä.) und provisorische Gebäude, Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 35°. Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.

Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

## EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig:

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

## MINDESTGRUND- STÜCKSGRÖSSE

für Einzelhäuser 400 m<sup>2</sup>

für Doppelhäuser 300 m<sup>2</sup> je Haushälfte

## BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten (Begründung Punkt M.) ist zu beachten.

## GARAGEN + NEBENGEBÄUDE

die an die Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.  
Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.  
Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen.

## NIEDERSCHLAGS- WASSER

von den Dächern darf nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern muss über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die Versickerung sollte generell breitflächig und soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über Vegetationsflächen erfolgen um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.

Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist vom Grundstückseigentümer ein Fachbüro mit dem Nachweis zu beauftragen, dass durch die Versickerung eine Beeinträchtigung der unterhalb liegenden, vorhandenen Gebäude nicht stattfindet. Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.

Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

## ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO.

## BEIPLÄNE

Folgende Pläne sind Beipläne zum Bebauungsplan:

- Systemschnitte von Oktober 2014
- Ausgleichsflächenbebauungsplan von August 2014

# **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

## DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 DSCHG).

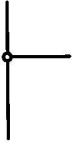
# HINWEISE



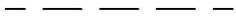
ausgewiesene Gebiete



Höhenschichtlinien mit Höhenangaben



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgesehene Grundstücksgrenzen

2352

Flurnummer



erforderliche Böschungen, da die Straßen nicht durchgängig auf bestehendem Geländeniveau angelegt werden können



Maßangaben in Metern

## VERSICKERUNGSEINRICHTUNGEN

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 zu beachten.

## BEGRÜNUNG

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.  
Die Grenzabstände des Art. 48 AGBGB sind zu beachten und einzuhalten.

## MUTTERBODEN

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen.

## WASSERHALTUNG

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen.

## FASSADENGESTALTUNG

Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

## MOBILFUNK

Antennenanlagen des gewerblichen Mobilfunks dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht errichtet werden.

## NAHWÄRMEVERSORGUNG

ist geplant, eine Heizzentrale soll außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im direkten Umgriff entstehen.

## BAUGESUCH

In den Plänen ist die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen. Der Regenwasserkanal liegt 2,30 m unter Straßenoberkante. Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage des Regenwasserkanals anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

## STELLPLÄTZE

sind gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Rimpar hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 22.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 12.11.2012 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschließlich 23.01.2013 und vom 02.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 stattgefunden.

## 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis einschließlich 23.01.2013 und vom 02.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 stattgefunden.

## 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" mit der Begründung in der Fassung vom 22.08.2014 sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2014 bis einschließlich 02.10.2014 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 5. Satzungsbeschluss

Der Markt Rimpar hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.10.2014 den Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2014 als Satzung beschlossen.

## 6. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg" wurde am

**17. Dez. 2015**


gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Marktgemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg" am

**17. Dez. 2015**

in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Rimpar, den **17. Dez. 2015**

  
Burkard Losert, 1. Bürgermeister

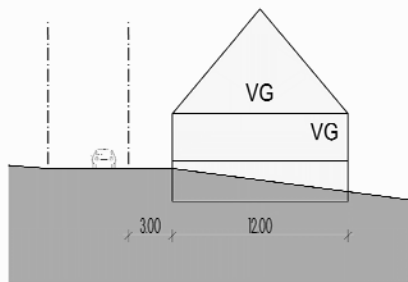


# Übersicht

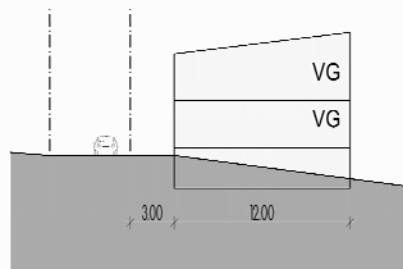
Maßstab 1:5000



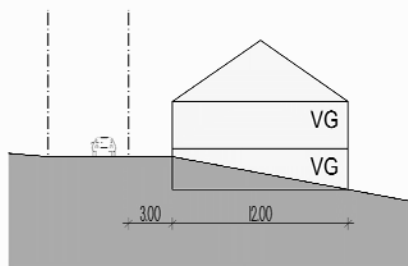




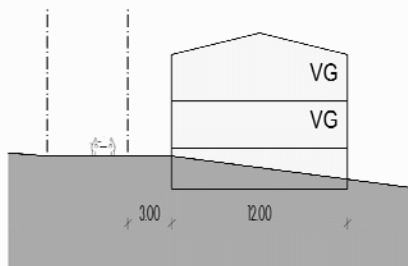
Satteldach



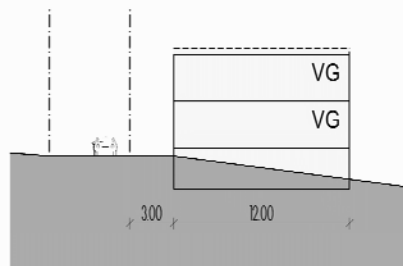
Pulldach



Satteldach



flaches Satteldach



Flachdach

PROJ.-NR.: 11046S	PLAN-NR.: LA03	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK: <b>Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg"</b>	
INDEX: 000	DATUM: 23.10.2014	<b>röschert</b> architektur + ingenieurbau	97082 Würzburg, Moltkestrasse 7 Telefon: 0931 - 304580 Telefax: 0931 - 3045829 Mail@Roeschert.de, www.roeschert.de
GEZEICHNET: mw	BAUTEIL: LA	PLANUNGSPHASE: <b>Satzungsbeschluss</b>	
GEPRÜFT: rö	MAßSTAB: ohne	PLANINHALT: <b>Systemschnitte</b>	

