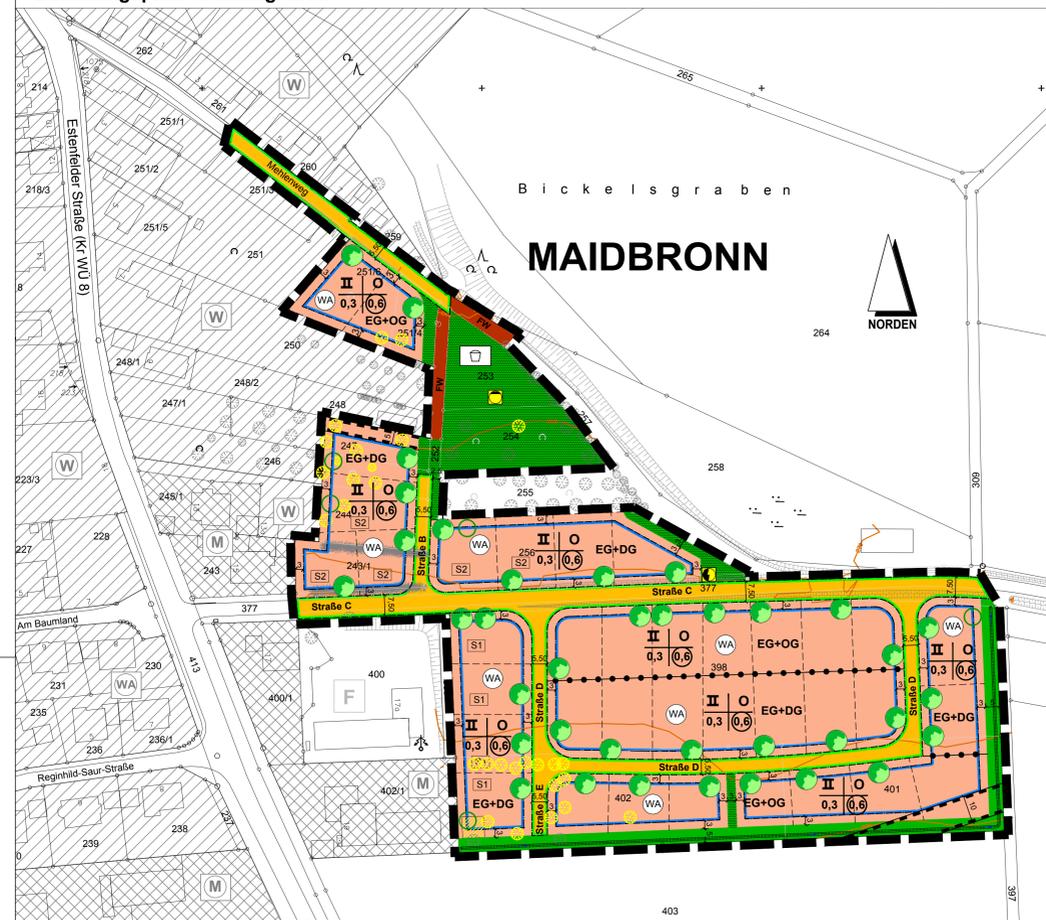


# Bebauungsplan "Bickelsgraben"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2013, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



## MAIDBRONN



### FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

#### A. durch Planzeichen

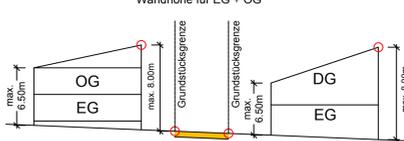
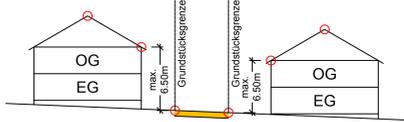
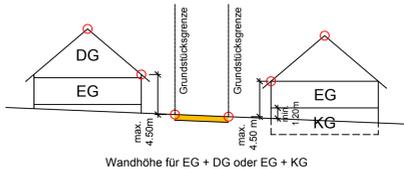
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- öffentlicher Grünstreifen, Randbegrünung, mit offenem Wassergraben zur Ableitung von Tagwasser mit Angabe der Fließrichtung. Es ist eine durchgehende Hecke zwischen privaten Flächen und Wassergraben mit Heister und Hochstämmen aus bodenständigen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- öffentliche Fläche für Versorgungsanlagen: Abwasser
- öffentliche Fläche: Spielplatz
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Feldweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grunddienstbarkeit
- Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- zulässige Vollgeschosse mit Festsetzungen zur Höheneinstellung
- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6
- Grundstücke mit Festsetzungen zum Schallschutz

#### B. durch Text

- BAUWEISE** Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 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 Ziegeleihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Zwerchgiebel sind zulässig.
- DACH- GESTALTUNG** Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grellen Farböne in der Dachdeckung verwendet werden. Solare Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.
- ABSTANDS- FLÄCHEN** gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung

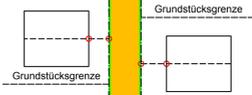
#### HÖHENEIN- STELLUNG DER GEBÄUDE

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss oder im Keller- geschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m. Die maximale Wandhöhe bei Pultdächern beträgt 8,0 m.



#### BEZUGSPUNKT

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes



#### FIRSTHÖHE

Die Firsthöhe beträgt  
- bei Pultdächern 8,0 m  
- bei anderen Dachformen mit bis zu 2 Vollgeschossen 12,0 m.

#### NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS

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. Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen sowie nicht im Bereich von Grunddienstbarkeiten.

#### 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 und Abgrabungen sind nur bis maximal 2,00 m zulässig. Zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Aufschüttungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbar- grundstücke ist Übergangslos herzustellen.

#### AUFSCHÜTTUNGEN, ABTRÄGLUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRAGENKÖRPERS

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
- unbeschichtete Metalle wie z.B. Kupfer, Zink, Blei
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1:1,5
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen

#### EINFRIEDUNGEN

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

#### 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 ist zu beachten.

#### MINDESTGRUND- STÜCKSGRÖßE

für Einzelhäuser 400 m²  
für Doppelhäuser 300 m² je Haushälfte

#### SCHALLSCHUTZ

Notwendige Lüftungsfenster für Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinder) sind in den schallabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies gilt für die mit [S1] oder [S2] gekennzeichneten Grundstücke, die neben den Schalleitenden Verkehrslärm, Feuerwehr und KFZ-Werkstatt liegen. Dabei liegen die schallabgewandten Gebäudeseiten bei [S1] im Osten und bei [S2] im Norden. Alternativ hierzu sind Fenster von Ruheräumen in Bereichen mit Beurteilungsepegeln von über 40 dB(A) nachts und/oder 55 dB(A) tags mit kontrollierten schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder Festverglasungen einzubauen.

#### NIEDERSCHLAGS- WASSER

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen. Das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung ist vorgeschrieben. Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung werden Zisternen mit einer Mindestgröße von 5m³ auf den Privatgrundstücken vorgeschrieben. Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nur in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverlegtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

#### ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO und BauGB.

#### ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

- Vermeidung durch Einhaltung von Bauzeiten und anderen Schutzmaßnahmen:
- Abriss von Gebäuden und anderen baulichen Elementen nur im Winter oder nach erfolgter Kontrolle
- Umhängen vorhandener Nistkästen in geeignete, vergleichbare Strukturen im Oktober
- Umsetzen der potenziellen Quartier- und dauerhaften Nistbäume auf geeignete Flächen - vorzugsweise die als Streubestflächen neu anzulegenden Ausgleichsflächen; Umsetzung der potenziellen Quartierbäume zwischen 15. September und 15. Oktober oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit Endoskop auf Besatz auch bis in das zeitliche Frühjahr vor dem Ausstreub möglich. Sollten Tiere in den Strukturen vorhanden sein, sind diese notfalls zu sichern und zu versorgen.
- Gehölzrodung und Beseitigung der Vegetationsbestände: Rodung der übrigen Gehölze und Entfernen der übrigen Vegetation nur soweit unbedingt erforderlich und ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar), jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn.
- Pufferstreifen zur Vermeidung von baubedingter Tötung, Verletzung, Störung von Zaunleichen. Keine baubedingte Flächeninanspruchnahme (Oberbodenabtrag, Bodenverdichtung, Befestigung, Befahrung usw.) im Bereich eines mindestens 3 m breiten Puffers zur Baumhecke und Böschung am Bickelsgraben; ggf. Schutzmaßnahmen durch Abspernung.
- Baufeldräumung auf den Ackerflächen: Kontrolle der Ackerflächen vor Abschieben des Oberbodens auf aktiv belaufene Feldhamsterbaue oder Gelege von Feldvögeln. Bei Nachweis eines Feldhamsterbaus ist eine fachgerechte Umsiedlung einzuleiten. In Abhängigkeit vom geplanten Baubeginn sind verschiedene Zeitabläufe möglich:
  - Baubeginn / Abschub des Oberbodens ab Mai: Herstellen einer Schwarzbrache (oberflächlicher Umbruch und Eineben des Bodens) spätestens bis Anfang März. Voraussetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können. Umsiedlung nach Ende der Winterruhe bis 15. Mai. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvogel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stöcken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvogel von einer Brut abzuhalten.
  - Baubeginn / Abschub des Oberbodens im Herbst oder Winterhalbjahr: Kontrolle unmittelbar nach der Getreideernte Ende Juli / Anfang August. Herstellen einer Schwarzbrache (oberflächlicher Umbruch und Eineben des Bodens) spätestens bis Mitte August. Umsiedlung zwischen 20. August und 10. September.
  - Nach Freigabe des Baufeldes durch Fachgutachter ist möglichst zeitnah mit dem Abschub des Oberbodens zu beginnen.
- Die Schwarzbrache ist jeweils so lange aufrecht zu erhalten (grubbern etwa alle 4 Wochen) bis der Oberboden abgeschoben ist.

#### SONSTIGE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN:

- Nächtliche Baumaßnahmen (Nachtbaustelle) unterlassen.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. LED- oder Natriumhochdruckdampflampen), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.
- Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an geplanten Gebäuden, v. a. an Glasscheiben und spiegelfinden Materialien.

#### KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN

Ausgleichsflächen in der Gemarkung Maidbronn auf Flur-Nr. 258, 729, 315, 468, 423 sowie in der Gemarkung Granschatz auf Flur-Nr. 168/1. Weitere Festsetzungen sind dem Ausgleichsflächenbebauungsplan LA02 zu entnehmen.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG 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 BayDSchG).

### HINWEISE

- ausgewiesene Gebiete
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- vorhandene Feldscheune, zum Abbruch vorgesehen
- Maßangaben in Metern

#### NUTZUNGS- SCHABLONE

Geschosszahl | Bauweise z.B.   
GRZ | GFZ

#### 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 (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

#### SCHUTZ VOR HANG- UND SCHICHTEN- WASSER

Bei der Hanglage des Baugebietes sind bei starken Niederschlägen Abschwemm Schäden durch Hangwasser möglich. Für die gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers und die entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen ist zu sorgen. Weiterhin ist das Gebäude vor anfallendem Schichtenwasser zu schützen.

#### FASSADEN- GESTALTUNG

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

#### FUNDAMENTE

die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

#### BAUGESUCH

In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie vor 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. Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage des Regenwasserkanals anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen.

#### ALTEPONIE

Auf den Grundstücken, die direkt an den Bickelsgraben angrenzen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Erdarbeiten zur Erstellung von Gebäuden Auffüllungen aus den Zeiten der Alteponie aufgefunden werden.

#### EMISSIONEN DER LAND- WIRTSCHAFT

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem landwirtschaftlichen Verkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

#### BauNVO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

#### STELLPLÄTZE

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

### C. Grünordnung

Auszug Pflanzgebote für Grünflächen auf den privaten Grundstücken: Als Straßenbegleitgrün ist je Baugrundstück ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum im Abstand von 2,00 m bis max. 3,00 m, zum Straßenrand zu pflanzen. Auf den Grundstücken ist an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. Es sind standortgerechte, autochthone Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste im Umweltbericht, Anlage 4 der Begründung); standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Baumpflanzungen sind im Bereich von Grunddienstbarkeiten nicht zulässig. Die verbindlichen Anpflanzungen (Pflanzgebote) sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen; die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Weitere Festsetzungen in Bezug auf die Ausgleichsflächen und die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen werden in der Begründung unter K. getroffen.

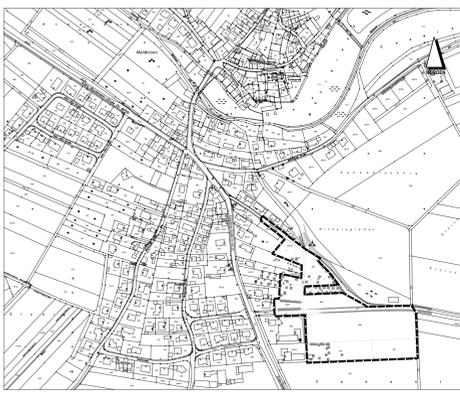
- Straßenbegleitgrün, der dargestellte Standort ist unverbindlich
- private zusätzliche Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich
- vorhandener Baumstandort, Standort wird erhalten
- vorhandener Baumstandort, wird gerodet
- vorhandener Heckenbewuchs, entfällt

#### AUSGLEICHS- FLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN

Die grünordnerischen Festsetzungen für die Ausgleichsflächen, die öffentlichen und die privaten Grünflächen sind dem Punkt K. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### Übersicht

Maßstab 1:5.000



### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Marktgemeinderat des Marktes Rimpar hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 12.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bickelsgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2011 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 02.09.2011 gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011 stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011 stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bickelsgraben" mit der Begründung in der Fassung vom 31.01.2019 sowie die zum Auslegungszustand vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 und vom 08.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 öffentlich ausgelegt. Jeweils 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 ..... den Bebauungsplan "Bickelsgraben" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 6. In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Bickelsgraben" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung gem. § 10 Abs. 3 BauGB 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 "Bickelsgraben" am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 3 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Rimpar, den .....  
(Siegel)  
Burkard Losert, 1. Bürgermeister

PROJ.-NR.: 050105	PROJEKTBAUGRUNDSTÜCK:	<b>Bebauungsplan "Bickelsgraben"</b>					
PLAN-NR.: LA01	MARKT RIMPAR, OT MAIDBRONN						
INDEX: B-2-0	VERFAHRENSTRÄGER:	Markt Rimpar Schlossberg 1 97222 Rimpar Telefon: 09365/8067-0 www.rimpar.de					
	VERFAHRENSTRÄGER:	Markt Rimpar Schlossberg 1 97222 Rimpar vertreten durch: 1. Bürgermeister Herr Burkard Losert					
	ARCHITECT:	röschert architektur + ingenieurbau Moltkestraße 7 97082 Würzburg Telefon 0931 - 30 45 80 www.roeschert.de					
MAßSTAB: 1:1000	PLANNUMMER:	<b>ENTWURF</b>					
Grundlag: Begründung Version 3-0-0	PLANNAMM:	<b>Bebauungsplan "Bickelsgraben" mit integrierter Grünordnung</b>					
BAUTITEL: BBPL		Fortschreibung					
		Bebauungsplan			Begründung		
DATUM: 31.01.2019	Index: 7-0-0	Version: 14.06.16	Bemerkungen: Reduzierung Gebäudefläche; WA Flächen am Mühlenweg	Index: 2-0-0	Version: 14.06.16	Bemerkungen: Flächen angepasst	
BEARBEITER: M. Wiestand		21.07.16	Ausweisung der Gebäudeflächen im Bickelsgraben (mit Fußweg)				
GEZEICHNET: M. Wiestand	8-0-0	17.02.17	Verlauf Straße B. off. Grün. Festsetzungen				
GEPRÜFT: S. Röschert	8-1-0	30.05.18	Spezifier von 254 auf 2514, 28 Grad Jew. Straße D und Flur. 403 für Einordnung	3-0-0	17.02.17	Flächen angepasst - Flächen gemindert - Abgrenzung Festsetzungen ergänzt	
ITEMNRL:	8-2-0	31.01.19	Festsetzungen ergänzt, Radlin Straße B ergänzt, private Baumpflanzungen ergänzt		31.01.19	Festsetzungen ergänzt	