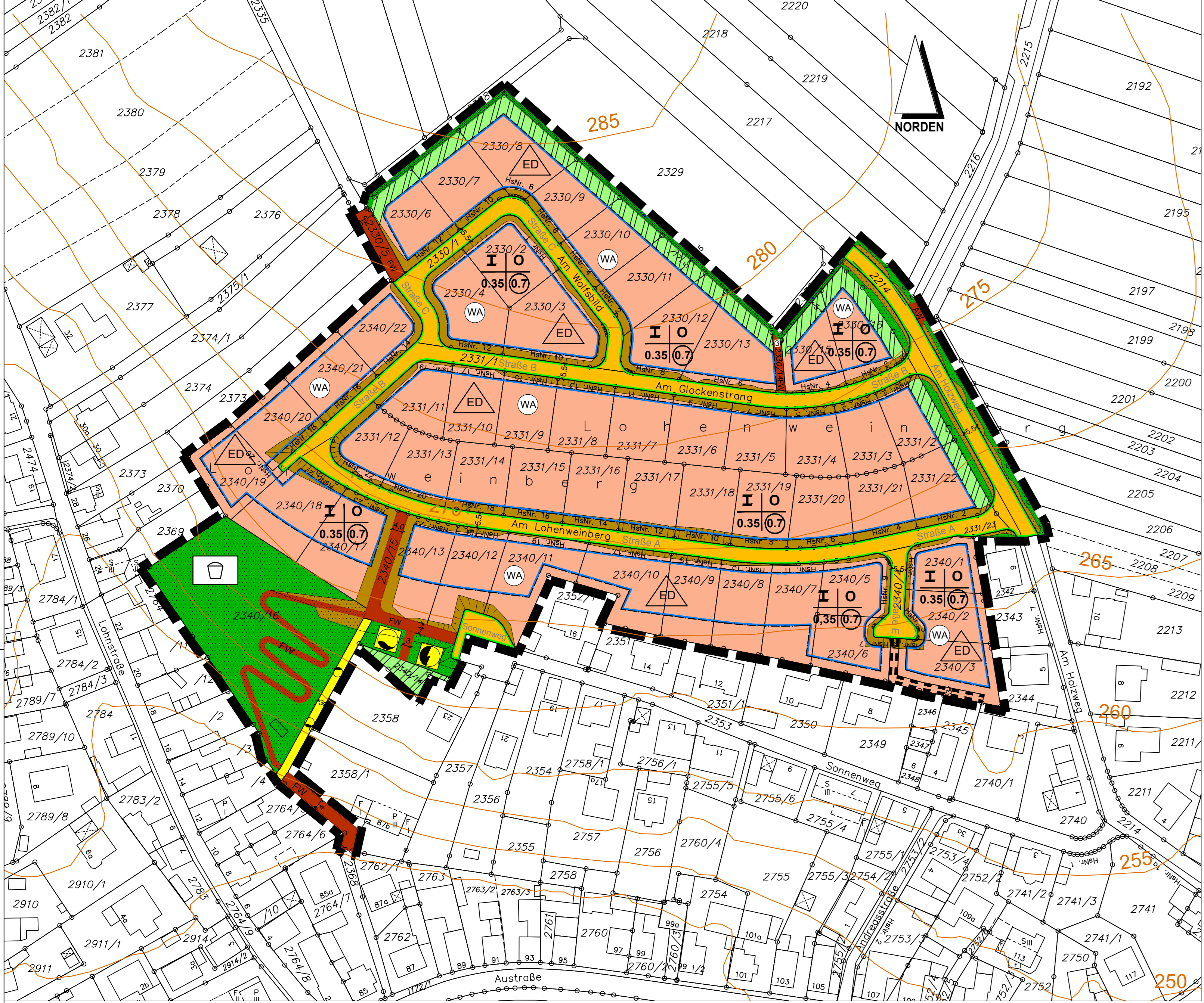


# 2. Änderung Bebauungsplan "Sonnenweg-Lohenweinberg"



## FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

### A. durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO
- 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
- 1 Vollgeschoss ist zulässig. Im Dach- bzw. im letzten oberen Geschoss oder im Kellergeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0.35 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 0.7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

- 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.
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN** Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 2,00 m zulässig. Zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabköchungen und Stützmauern zulässig.
- STÜTZMAUERN** sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- AUFSCÜTTUNGEN, ABTRÄGUNGEN UND STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENBAUKÖRPERS** Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers 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 Metalltauffen. Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.
- EINFRIEDRUNGEN** gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m 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 von dem jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Die Grünordnung mit den Pflanzgeböten ist zu beachten.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** für Einzelhäuser 400 m² für Doppelhäuser 300 m² je Haushälfte
- NIEDERSCHLAGS-WASSER** 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. Der Überlauf der Zisterne darf ebenfalls nur an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfestigtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- ANWAND- UND FELDEWEGE** sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO.
- BEIPLÄNE** Folgende Pläne sind Beipläne zum Bebauungsplan: Systemrischnitte von Oktober 2014 - Ausgleichsflächenbebauungsplan von August 2014

### B. durch Text

- 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 Ziegeln mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Organg zur Gaube ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.
- DACHGESTALTUNG** Es dürfen keine leuchtenden, reflektierenden Materialien oder grellen Farböne in der Dachdeckung verwendet werden. Es dürfen keine Dachdeckungen mit unbeschichtetem Metall (z.B. Kupfer, Zink und Blei) verwendet werden. Solare Energiegewinnungsanlagen sind zulässig.
- ABSTANDSFLÄCHEN** gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**DENMALPFLEGE** 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

- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- erforderliche Böschungen, da die Straßen nicht durchgängig auf bestehendem Geländeneiveau angelegt werden können
- Maßangaben in Metern
- Geschosszahl | Bauweise z.B. I O 0.35 (GRZ) | GFZ
- BEGRÜNNUNG** Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten. Die Grenzbestände des Art. 48 ABGBG 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).
- 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.
- 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 Geländeschwelle, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen. Der Regenwasserkanal liegt 2,30 m unter Straßenebene. 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 Abbildung der Stellplätze ist nicht möglich.
- REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG** Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

## Übersicht

Maßstab 1:5000



**VERFAHRENSVERMERKE**

**VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BauGB**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Rimpar hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 17.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" mit der Begründung in der Fassung vom 17.10.2019 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2019 bis einschließlich 02.12.2019 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB durchgeführt.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Markt Rimpar hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

4. **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht in der Marktgemeindevverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenweg-Lohenweinberg" am ..... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

Rimpar, den .....

Burkard Losert, 1. Bürgermeister

PROJEKTNR.: M190359  
 PLANNR.: L041  
 NAME: 2. Änderung des Bebauungsplan "Sonnenweg-Loheinweinberg"  
 NACH: M. Winkler  
 NACH: M. Winkler

**VERWENDETE SCHABLONEN**  
 Mark Rimpar  
 Schlossberg 1  
 97222 Rimpar  
 Telefon 09365-8067-0  
 www.rimpar.de

**VERWENDETE SCHABLONEN**  
 Mark Rimpar  
 Schlossberg 1  
 97222 Rimpar  
 vertreten durch  
 1. Bürgermeister Herr Burkard Losert

**PROJEKTLEITER**  
 DI Ingrid Elmer GmbH  
 STROG Würzburg Mühldammstraße 7  
 Telefon 0931 2066 0  
 E-Mail: info@strog.de  
 www.strog.de

**ENTWURF**

PROJEKTNR.: M190359  
 PLANNR.: L041  
 NAME: 2. Änderung des Bebauungsplan "Sonnenweg-Loheinweinberg"

Datum	Fortschreibung		Begründung	
	Index	Version	Index	Version
17.10.2019				

**BEMERKUNGEN**

Datum	Fortschreibung		Begründung	
	Index	Version	Index	Version

PROJEKTLEITER: DI Ingrid Elmer GmbH, STROG Würzburg Mühldammstraße 7, Telefon 0931 2066 0, E-Mail: info@strog.de, www.strog.de

VORABZUG