

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

I. Durch Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO 1990
-  öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielfläche
-  private Grünfläche
-  Strassenverkehrsfläche
-  Park- und Ausweichstreifen mit versickerungsfähiger Oberfläche und Baumscheiben
-  Fußweg
-  Strassenbegrenzungslinie
-  offene Bauweise
-  Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Marktes Rimpar.  
Hier Leitungsrechte für Abwasserkanal / Drainage
-  Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
-  Unterer Bezugspunkt (Höhe über NN) für bauliche Anlagen auf der Straßenbegrenzungslinie jeweils mitig bezüglich Grundstücksbreite.
-  Oberer Bezugspunkt der baulichen Anlage. Hieraus ergibt sich die max. zulässige Wandhöhe (Höhe über NN).
-  Baugrenze
-  Grundflächenzahl max. zulässig 0,3
-  Geschosflächenzahl max. zulässig 0,6
-  Festgesetzte Bepflanzung ohne Standortbindung
-  Bestehende Bepflanzung mit Erhaltungspflicht

Die Kellergeschosse der so gekennzeichneten Grundstücke sind nicht im freien Gefälle an den Kanal anschließbar. Gegebenenfalls ist eine Hebeanlage erforderlich.

II. Durch Text

**Wandhöhe**  
Als maximal zulässige Wandhöhe gilt der für jedes Grundstück separat festgesetzte Obere Bezugspunkt (OBP) der baulichen Anlage ü. NN.



Im Bereich von rückspringenden Fassadenflächen darf die max. zulässige Wandhöhe überschritten werden, wobei die rückspringenden Fassadenflächen nicht mehr als 40 % der Hauslänge betragen dürfen. Untergeordnete Bauteile bleiben außer Acht.

Als unterer Bezugspunkt ist jeweils der an der Straßenaufkante festgesetzte Gelände- (UBP) anzunehmen.

Anzahl der Wohneinheit  
Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**Dacharten**  
Zulässig sind  
- Satteldächer  
- Walmdächer  
- Krüppelwalmdächer  
- gegeneinander geneigte Puttdächer.  
Bei gegeneinander geneigten Puttdächern ist nur max. ein Höhenversatz von < 1,50 m zulässig.

**Dachneigung**  
Zulässig sind Dachneigungen zwischen 20° und 50°

**Art der Dacheindeckung**  
Zulässig sind Dacheindeckungen durch Ziegel oder Betonschächelsteine.  
Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch insgesamt nur max. 50 m<sup>2</sup> pro Grundstück betragen.

Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen auf der Dachhaut ist zulässig.

**Dachgauben**  
Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 35°.  
Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen.  
Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,50 m betragen.  
Die Breite der Gauben darf 2,50 m nicht überschreiten.  
Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.  
Zwerchhäuser sind zulässig soweit sie in ihrer Kubatur dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Ihr höchster Punkt muss mindestens 1,20 m unter der maximalen tatsächlichen Gebäudehöhe liegen und darf max. 2/3 der Dachbreite betragen.

**Grenzbebauung**  
Bei einer Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung, sowie die Art und Neigung des Daches, sowie die Firstrichtung einander anzugleichen.  
Eine höhenmäßige Staffelung entsprechend des Längsgefälles der angrenzenden Strasse ist zulässig.

**Garagen und Carports**  
Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Die einschlägigen rechtlichen Vorgaben (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind zu beachten.  
Garagen sind mit einer der Hauptgebäude angeglichene Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.  
Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports auch als Putzdächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° oder mit einer Flachdachkonstruktion erstellt werden.

**Unzulässige Anlagen**  
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen, sowie Fliesen, fliegende Bauten, Gebäude aus Metall oder Leichtmetall (z.B. Wellblechgaragen) oder Gebäude aus Kunststoffmaterialien (ausgenommen Gewächshäuser oder Wintergärten).

**Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 BayVO zu berechnen und einzuhalten.

**Einfriedigungen**  
Die Einfriedigungshöhen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.  
Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen. Im Bereich der Flurstücksgrenzen zur Flurnummer 2833 ist die Einfriedigung um 0,60 m von der Grundstücksgrenze zurück zu versetzen.

**Mindestgrundstücksgröße**  
- bei Einzelhausbebauung min. 400 m<sup>2</sup>  
- bei Doppelhausbebauung min. 300 m<sup>2</sup> je Haushälfte

**Geländeveränderungen**  
Das bestehende Geländeniveau ist grundsätzlich zu erhalten.  
Geländeveränderungen sind nur im direkten Zusammenhang mit der Gebäudeerstellung bei einer max. Höhe von 1,50 m über oder unter Gelände zulässig.  
Böschungseignungen 1:2 oder flacher  
Höhen von Stützmauern max. 1,50 m  
Böschungen für Erschließungsmaßnahmen werden auf Privatgrund angelegt.

III. Grünordnerische Festsetzungen

 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:  
- Erhalt bestehender Gehölze  
- Erhalt von Obstbaum-Hochstämmen

 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:  
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Erläuterungstext) für Grabenbereiche, Retentionsmulden, Randeingrünung u.ä.  
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen

 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:  
Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:  
AE 6 St. Feldahorn, Acer campestre, Eibisch  
AC 16 St. Spitzahorn, Acer platanoides, Cleveland  
A 10 St. Apfelbaum, Hochstamm

 Für die öffentlichen Grünflächen gilt die Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20:  
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erläuterung der Maßnahmen siehe Erläuterungstext Grünordnungsplan)

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen

 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b:  
- Erhalt bestehender Obstbaum-Hochstämme

 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:  
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (ohne Standortvorgabe) je 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche  
- Anlage der Stellplätze in versickerungsoffener Bauweise  
- Verwendung von standortgerechten Gehölzen

B. Nachrichtliche Übernahme

Durch Planzeichnung

**Anzeigepflichtig**  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugelbiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbung u.ä. auftreten, sind die Zufallfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG).  
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

C. Hinweise

I. Durch Planzeichnung

-  Höhengichtlinien  
Die Höhengichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Geländeaufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.
-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer
-  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
-  In diesen Bereichen ist mit einem höheren Grundwasserstand zu rechnen.  
Daher sollte das Kellergeschoss als weiße Wanne erstellt werden.
-  Bestehender Mischwasserkanal des Marktes Rimpar
-  Bestehender Mischwasserkanal zum Abbau vorgesehen
-  Bestehender Graben renaturiert
-  Bestehende Retentionsmulde

II. Durch Text

**Versickerungsfördernde Maßnahmen**  
Das im Baugelbiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regensammlbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden.  
Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.  
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.  
Es wird angeregt, Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.

**Einfriedigungen durch Anpflanzung**  
Hecken als Einfriedung oder als Hinterpflanzung von Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher müssen nach Art. 47 ABGB einen Abstand von 0,50 m und, wenn sie über 2,00 m hoch sind, einen Abstand von 2,00 m einhalten, es sei denn der Nachbar ist mit der Anpflanzung auf der Grenze einverstanden.

**Fassadengestaltung**  
Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen ist anzustreben.

**Schutz vor Hangwasser**  
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. 0,30 m - 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

**Hang- und Schichtenwasser**  
Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über Versickerungseinrichtungen abzuleiten.  
Alternativ ist für die Gebäude eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

Die Änderungspunkte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Winkelgasse" sind in blauer Farbe dargestellt.

Kreis: Würzburg  
Markt: Rimpar  
Ortsteil: Gramschatz



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Winkelgasse"

### 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 - 79 44 - 0 | Fax 0931 - 79 44 - 30 | Mail info@auktor.de | Web www.auktor.de

Bearbeitung: J. Goemann  
Prüfung: Ruppel  
Rimp-0005

Datum: 29.04.2016  
niederschlag geändert am: 21.07.2016



Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluss wurde am 26.02.2016 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Markt Rimpar den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Losert, 1. Bürgermeister

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Markt Rimpar den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Losert, 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 29.04.2016 hat mit Entwurfsbegründung in der Zeit vom 13.06.2016 bis einschließlich 13.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2).

Markt Rimpar den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Losert, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.07.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 29.04.2016 in der Fassung vom 21.07.2016 mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Markt Rimpar den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Losert, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Rimpar Schloßberg 1 in 97222 Rimpar während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Markt Rimpar den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Losert, 1. Bürgermeister

M = 1:1000