

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@r-auktor.de](mailto:info@r-auktor.de) | Web [www.r-auktor.de](http://www.r-auktor.de)

Bearbeitung: J. Goesmann  
Prüfung: Roppel  
Rim15-0005

Datum: 29.04.2016  
nachrichtlich  
geändert am 21.07.2016

I. Durch Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990



öffentliche Grünfläche



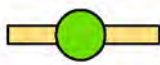
Kinderspielplatz



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 Rimplar.

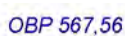
Hier Leitungsrechte für Abwasserkanal / [Drainage](#)



Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



[Unterer Bezugspunkt \(Höhe über NN\) für bauliche Anlagen auf der Straßenbegrenzungslinie jeweils mittig bezüglich Grundstücksbreite.](#)



[Oberer Bezugspunkt der baulichen Anlage. Hieraus ergibt sich die max. zulässige Wandhöhe \(Höhe über NN\).](#)



Baugrenze

GRZ = 0,3

Grundflächenzahl max. zulässig 0,3

GFZ = 0,6

Geschossflächenzahl max. zulässig 0,6



Festgesetzte Bepflanzung ohne Standortbindung



Bestehende Bepflanzung mit Erhaltungspflicht

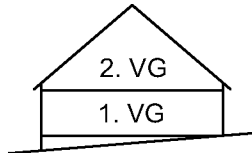


Die Kellergeschosse der so gekennzeichneten Grundstücke sind nicht im freien Gefälle an den Kanal anschließbar. Gegebenenfalls ist eine Hebeanlage erforderlich.

## 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 Straßenaußenkante festgesetzte Geländepunkt (UBP) anzunehmen.

### Anzahl der Wohneinheit

Pro Grundstück sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### Dacharten

Zulässig sind

- Satteldächer
- Walmdächer
- Krüppelwalmdächer
- gegeneinander geneigte Pultdächer.

Bei gegeneinandergeneigten Pultdächern 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 Betondachsteine.

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 Ortgang 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 angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.

Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports auch als Pultdächer 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 BayBO zu berechnen und einzuhalten.

## Einfriedungen

Die Einfriedungshöhen 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 Einfriedung 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.

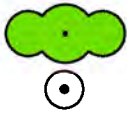
Geländeveränderungen sind nur im direkten Zusammenhang mit der Gebäudeerstellung bei einer max. Höhe von **1,50 m** über oder unter Gelände zulässig.

Böschungsneigungen 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:

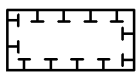
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (Auswahl siehe Erläuterungstext) für Grabenbereiche, Retentionsmulden, Randeingrünung u.ä.
- Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen



Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

Baumpflanzungen entlang von Erschließungsstraßen:

- AE 6 St Feldahorn, Acer campestre ,Elsrijk'
- 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

## Dachgauben

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 35°.

Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen.

Der Abstand zum Ortgang 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 angeglichenen Dachneigung und Dacheindeckung zu erstellen.

Darüber hinaus dürfen Garagen und Carports auch als Pultdächer 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 BayBO zu berechnen und einzuhalten.

## B. Nachrichtliche Übernahme

Durch Planzeichnung

### Anzeigepflichtig

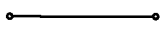
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbung u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege 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

### Höhenschichtlinien

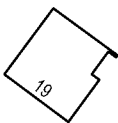
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage der tachymetrischen Geländeaufnahme in den Bebauungsplan eingetragen worden.



Bestehende Grundstücksgrenze

2825

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 Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter 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.

### Einfriedungen 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 breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkannte (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.



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 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Markt Rimpar den **15. Aug. 2016**

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 **15. Aug. 2016**

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 ausgelegen.

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 (§ 4a Abs. 2).

Markt Rimpar den **15. Aug. 2016**

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 Satzung beschlossen.

Markt Rimpar den **15. Aug. 2016**

Siegel

Losert, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am **15. Aug. 2016** ortsüblich 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 **15. Aug. 2016**

Siegel

Losert, 1. Bürgermeister

Kreis : Würzburg  
Markt: Rimpar  
Ortsteil: Gramschatz



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ Winkelgasse“

## 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen (Flächennutzungsplan) .....	4
3	Beschreibung des Planungsgebietes .....	4
3.1	Allgemein .....	4
3.2	Geländeaufnahme .....	4
3.3	Planungsgrundlagen.....	5
4	Städtebau.....	5
4.1	Städtebauliches Konzept.....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3.1	Anzahl der Vollgeschosse .....	5
4.3.2	Wandhöhen .....	5
4.3.3	Bauweise .....	5
4.3.4	Einzel- und Doppelhausbebauung .....	6
4.3.5	Baugrenzen .....	6
4.3.6	Grundflächenzahl.....	6
4.3.7	Geschoßflächenzahl.....	6
4.3.8	Entwässerung der Kellergeschosse .....	6
4.3.9	Dacharten .....	6
4.3.10	Dachneigungen.....	6
4.3.11	Art der Dacheindeckung .....	6
4.3.12	Dachgauben .....	6
4.3.13	Grenzbebauung.....	6
4.3.14	Garagen und Carports.....	6
4.3.15	Unzulässige Anlagen.....	6
4.3.16	Abstandsflächen .....	7
4.3.17	Einfriedungen .....	7
4.3.18	Mindestgrundstücksgröße.....	7
4.3.19	Geländeänderungen .....	7
4.3.20	Private Grünflächen .....	7
5	Erschließung .....	7
5.1	Verkehrsführung .....	7
5.2	Ver- und Entsorgung .....	7
5.2.1	Wasserversorgung.....	7
5.2.2	Kanalisation .....	7
5.2.3	Regenwasserbewirtschaftung .....	8
5.2.4	Stromversorgung .....	8
5.2.5	Abfallbeseitigung .....	8
5.3	Planungsumfang und Wohndichte .....	8
5.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung.....	8
5.5	Verwirklichung der Baumaßnahme .....	8
6	Grünordnung.....	8
7	Artenschutz/Naturschutz.....	8
8	Schallschutz.....	8
9	Umweltbericht.....	8
10	Geruchsimmission .....	8
11	Verfahren.....	9

## Übersichtslageplan



Abbildung 1: Aml. Karte, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung, bearb. Auktor Ingenieur GmbH

## 1 Allgemeines

Der Markt Rimpar liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Würzburg des Regierungsbezirkes von Unterfranken.

Der Markt besteht aus dem Hauptort Rimpar, dem Ortsteil Maidbronn im Südosten und dem Ortsteil Gramschatz im Norden, welcher durch das gemeindefreie Gebiet Gramschatzer Wald vollständig vom übrigen Gemarkungsgebiet des Marktes Rimpar abgetrennt ist.

Westlich von Rimpar verläuft die Bundesautobahn A 7 welche eine wichtige internationale Hauptverbindungsachse in Nord- Südrichtung darstellt.

Die Anbindung an die Autobahn erfolgt über die Autobahnauffahrt Gramschatzer Wald, welche zwischen dem Gemeindeteil Gramschatz und dem Markt Rimpar liegt.

Gramschatz und Rimpar werden durch die Staatsstraße 2294 direkt miteinander verbunden. Eine weitere wichtige Verkehrsachse für den Gemeindeteil Gramschatz stellt die Kreisstraße Wü 9 in Ost - Westrichtung dar, die den Ortsteil mit den Nachbargemeinden Retzstadt und Hausen bei Würzburg verbindet. Gleichzeitig stellt die Kreisstraße die Querverbindungen zwischen den beiden Hauptverkehrsachse B 26/27 und B 19 dar.

Somit ist eine gute Verkehrsanbindung des Ortsteiles Gramschatz an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Rimpar ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Die Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB über die Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls verzichtet.

Erforderlichkeit der Planung:

- Bestmögliche Ausnutzung der topographischen Situation für alle.
- Klare Festsetzung der Wandhöhe.
- Städtebauliche Erweiterung der Gestaltungsfreiheit bzgl. Zwerchhaus sowie der Dachform und Neigung von Garagen und Carports.

## 3 Beschreibung des Planungsgebietes

### 3.1 Allgemein

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Gramschatz und wird sowohl in nordwestlicher als auch östlicher Richtung von bestehender Wohnbebauung umschlossen. In westlicher und südwestlicher Richtung grenzt das Baugebiet an die freie Flur an. Die südöstliche Grenze des Bebauungsplanes wird durch die Ochsengrundstraße, eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Gramschatz und der Gemeinde Güntersleben gebildet.

Nordwestlich des Gebietes verläuft der Dürrbach, welcher als natürliche Begrenzung der Bauentwicklung zu werten ist.

Das Plangebiet wird vom Grundwiesengraben durchgeschnitten, welcher als Oberflächenwasserabfluss der südlichen und östlichen Ortsbereiche von Gramschatz dient.

Das Baugebiet fällt geringfügig in nordwestlicher bis westlicher Richtung ab und besitzt seinen Hochpunkt im südlichen Drittel des Baugebietes. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Baugebietes beträgt ca. 12 m.

### 3.2 Geländeaufnahme

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten wurde der Bestand des Gebietes tachymetrisch aufgenommen. Zusätzlich wurde der Straßenrand von der Auktor Ingenieur GmbH am 29.02.2016 eingemessen, um den jeweils unteren Bezugspunkt an der Straßenaußenkante festsetzen zu können.

### 3.3 Planungsgrundlagen

Der Planung liegt der Marktgemeinderatsbeschluss vom 17.12.2015 zugrunde, in dem die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Winkelgasse“ beschlossen wurde.

Eine weitere Grundlage ist die digitale Flurkarte neuesten Datums, aus welcher der Gebäudebestand und die neu eingemessenen Grundstücke mit den neu zugeteilten Flurnummern zu ersehen sind.

Weitere Grundlagen der Planung wurden zusammenfassend und nachfolgend dargestellt.

## 4 Städtebau

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Winkelgasse“ nicht.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.3.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### 4.3.2 Wandhöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe ergibt sich für jedes Grundstück separat aus dem festgesetzten Unteren Bezugspunkt (UBP) und dem festgesetzten Oberen Bezugspunkt (OBP) der baulichen Anlage ü. NN laut Planeintrag.

Flurnummer	Max. Wandhöhe
2810/2	318,13 ü.NN
2812/2	318,31 ü.NN
2812/3	318,92 ü.NN
2812/4	319,27 ü.NN
2812/5	319,44 ü.NN
2812/6	319,10 ü.NN
2812/7	318,07 ü.NN
2812/8	317,02 ü.NN
2812/9	316,80 ü.NN
2812/10	316,46 ü.NN
2812/11	315,93 ü.NN
2812/12	315,23 ü.NN
2812/13	314,20 ü.NN
2812/14	313,27 ü.NN
2812/15	312,47 ü.NN
2812/16	311,97 ü.NN
2812/17	311,39 ü.NN
2816/1	311,36 ü.NN
2828/1	310,23 ü.NN
2828/2	310,35 ü.NN
2828/3	310,01 ü.NN

Flurnummer	Max. Wandhöhe
2828/4	309,90 ü.NN
2828/5	310,16 ü.NN
2828/6	310,52 ü.NN
2828/7	310,82 ü.NN
2828/8	311,75 ü.NN
2828/9	311,79 ü.NN
2828/10	311,33 ü.NN
2832/2	316,94 ü.NN
2832/3	316,49 ü.NN
2832/4	316,09 ü.NN
2832/5	315,78 ü.NN
2832/6	315,47 ü.NN
2832/7	314,97 ü.NN
2832/8	314,34 ü.NN
2832/9	313,28 ü.NN
2832/10	312,42 ü.NN
2832/11	311,52 ü.NN
2832/12	311,02 ü.NN
2832/13	310,66 ü.NN
2832/14	310,51 ü.NN
2832/15	310,20 ü.NN

#### 4.3.3 Bauweise

Die Anzahl der Vollgeschosse ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.4 Einzel- und Doppelhausbebauung**

Im gesamten Baugebiet sind unverändert sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, so dass eine Nutzung entsprechend den jeweiligen Wünschen der Bauwerber ermöglicht wird.

#### **4.3.5 Baugrenzen**

Die Baugrenzen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

#### **4.3.6 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.7 Geschosßflächenzahl**

Die Geschosßflächenzahl ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.8 Entwässerung der Kellergeschosse**

Die Entwässerung der Kellergeschosse ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.9 Dacharten**

Die Dacharten sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

#### **4.3.10 Dachneigungen**

Die Dachneigungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

#### **4.3.11 Art der Dacheindeckung**

Die Art der Dacheindeckung ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.12 Dachgauben**

Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben zulässig.

Die Summe der Dachgaubenbreite darf max. 1/3 der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,50 m betragen. Die Breite der Gauben darf 2,50 m nicht überschreiten und pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig. Zwerchhäuser sind zulässig, müssen jedoch in ihrer Kubatur dem Hauptgebäude untergeordnet sein. Ihr höchster Punkt muss mindestens 1,20 m unter der maximalen tatsächlichen Gebäudehöhe liegen und darf max. 2/3 der Dachbreite betragen.

#### **4.3.13 Grenzbebauung**

Die Grenzbebauung ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

#### **4.3.14 Garagen und Carports**

Garagen und Carports dürfen auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° oder mit einer Flachdachkonstruktion erstellt werden.

#### **4.3.15 Unzulässige Anlagen**

Unzulässige Anlagen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

#### **4.3.16 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind weiterhin gemäß Art. 6 BayBO zu berechnen und einzuhalten. Hierdurch wird eine einheitliche Rahmengenbung für die Gebäudeeinstellung auf den Grundstücken erreicht.

#### **4.3.17 Einfriedungen**

Die Einfriedungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

#### **4.3.18 Mindestgrundstücksgröße**

Die Grundstücke wurden inzwischen vom Vermessungsamt eingemessen und sind mit den zugewiesenen Flurnummern im Plan ergänzt. Die Festsetzung der Mindestgrößen gilt weiterhin bzgl. einer möglichen Einzel- oder Doppelhausbebauung.

#### **4.3.19 Geländeänderungen**

Die Festsetzung bleibt unverändert.

Zur Beschränkung des Erdauf- bzw. Abtrags innerhalb des Baugebietes auf das unbedingt notwendige Maß wurde festgesetzt, dass die bestehenden Geländeeniveaus grundsätzlich zu halten sind.

Eine Geländeänderung ist nur im direkten Zusammenhang mit der Gebäudeerstellung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über oder unter Gelände zulässig. Die daraus resultierenden Böschungsneigungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszubilden, um so eine harmonische Einbindung in die Umgebung zu erreichen.

Stützmauern sind nur mit bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Böschungen für Erschließungsmaßnahmen werden auf Privatgrund angelegt, um eine möglichst kostengünstige Erstellung des Straßenkörpers zu ermöglichen.

#### **4.3.20 Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und werden nicht verändert.

### **5 Erschließung**

#### **5.1 Verkehrsführung**

Die Anbindung des Wohnbaugebietes ist gemäß Bebauungsplan „Winkelgasse“ ausgeführt worden.

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

##### **5.2.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung wurden bei den Erschließungsmaßnahmen nachgewiesen.

##### **5.2.2 Kanalisation**

Bzgl. der Kanalisation sind nur geringfügige Änderungen enthalten.

Das Wohnbaugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über bestehende Kanalleitungen sowie über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz realisiert worden.

Das anfallende Oberflächenwasser, beziehungsweise Dachflächenwasser, wird über ein separates Kanalleitungsnetz dem Grundwiesengraben zugeführt. Um eine Überlastung des Grundwiesengrabens zu vermeiden, wurde die Zwischenschaltung eines Versickerungs- und Retentionsbeckens in naturnaher Bauweise am westlichen Rand des Baugebietes in einem wasserrechtlichen Verfahren geprüft und genehmigt.

Der Grundwiesengraben wurde zudem renaturiert und entsprechend ausgeweitet, so dass eine Überlastung des Grabens verhindert wird.



### **5.2.3 Regenwasserbewirtschaftung**

Die Regenwasserbewirtschaftung wurde im Zuge der Erschließungsplanung konzipiert und bei der Erschließungsmaßnahme durchgeführt.

### **5.2.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die unterfränkische Überlandzentrale Lülsfeld gewährleistet, so dass eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist.

### **5.2.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg „Team Orange“ durchgeführt. Es ist von einer geregelten Entsorgung auszugehen.

## **5.3 Planungsumfang und Wohndichte**

Der Planungsumfang ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

## **5.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Flächen befinden sich teilweise in Privateigentum sowie im Eigentum des Marktes Rimpar.

## **5.5 Verwirklichung der Baumaßnahme**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll zeitnahe eine Bebauung entsprechend den Änderungspunkten gewährleistet werden.

## **6 Grünordnung**

Die Grünordnung ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

## **7 Naturschutz / Artenschutz**

Der Artenschutz ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

## **8 Schallschutz**

Der Schallschutz ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

## **9 Umweltbericht**

Von der Erarbeitung einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit der Erstellung einer weiteren Umweltprüfung vorliegen.

## **10 Geruchsmission**

Die Thematik Geruchsmission ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und wird nicht verändert.

## 11 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	17.12.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	12.05.2016
Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	03.06.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit der Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	13.06.2016 16.07.2016
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	21.07.2016
Satzungsbeschluss	am	21.07.2016

Markt Rimpar, den \_\_\_\_\_

---

Losert  
1. Bürgermeister

Würzburg, 29.04.2016  
Zuletzt  
geändert am 21.07.2016

Bearbeitung: Goesmann

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)