



Markt Rimpar
Schlossberg 1
97222 Rimpar

1. Änderung Bebauungsplan „Sonnenweg- Lohenweinberg“

Teil D: Begründung

Status: Entwurf
Index 0-0-0, Version 12.06.2018

Bebauungsplan LA01
Index 0-0-0 vom 07.06.2018

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Aufstellungsgrund und -beschluss	4
B. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
C. Geltungsbereich	4
D. Bodenordnung	5
E. Lage des Gebietes und Topographie	5
F. Geplante bauliche Nutzung	5
F.1 Art der Bebauung	5
F.2 Maß der Bebauung	6
F.3 Bauweise	6
F.4 Vollgeschosse	6
F.5 Dachform, -gauben und -gestaltung	6
F.6 Fassadengestaltung	6
F.7 Überbaubare Fläche	7
F.8 Wohneinheiten	7
F.9 Geländeänderungen	7
F.10 Unzulässige Anlagen	7
F.11 Einfriedungen	7
G. Erschließung	8
G.1 Versorgungsleitungen	8
G.1.1 Kanalisation	8
G.1.2 Wasserversorgung	8
G.1.3 Gas	8
G.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	8
G.1.5 Telekommunikation	9
G.2 Straßen und Wege	9
G.3 Müllentsorgung	9
G.4 Feuerwehr	9
G.5 Öffentliche Grünflächen	9

Begründung

G.6 Private Grünflächen	9
G.7 Öffentliche Einrichtungen	9
H. Finanzielle Auswirkungen	10
H.1 Erschließungskosten	10
H.2 Nachfolgekosten	10
I. Grünordnung und Ausgleichsflächen	10
I.1 Grünordnung	10
I.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen	10
I.3 Ausgleichsflächen	10
I.4 Flächenbilanz	10
J. Emissionen und Immissionen	11
K. Artenschutzrechtliche Prüfung	11
L. Umweltbericht	11
M. Bodendenkmalpflege	11

Anlagenverzeichnis

Anlage 1-8 zur Begründung vom 23.10.2014 sind unverändert gültig.

Der Ausgleichsflächenbebauungsplan LA02 vom 14.08.2014 sowie die Systemschnitte vom 23.10.2014 bleiben unverändert gültig.

Begründung

A. Aufstellungsgrund und -beschluss

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenweg-Lohenweinberg“ soll die Festsetzung bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser geändert werden. Die Verpflichtung, das Regenwasser zu versickern, wird aus den Festsetzungen gestrichen. Dafür wird eine Zisterne verpflichtend festgesetzt.

Außerdem sollen durch die Änderung folgende Punkte richtiggestellt bzw. redaktionell geändert werden:

- Streichung des Hinweises bzgl. Versickerungseinrichtungen
- Streichung des Hinweises bzgl. Nahwärmeversorgung
- Änderung der Festsetzung zu den Abstandsflächen auf eine allgemeinere Formulierung

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 verzichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenweg-Lohenweinberg“ wurde in der Marktgemeinderatssitzung am 07.06.2018 gefasst.

B. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Markt Rimpar hat einen seit dem 04.12.1970 wirksamen Flächennutzungsplan.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 14.11.2005 durch die Regierung von Unterfranken, weist die zu überplanende Fläche als Wohnbauflächen aus.

C. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich bleibt unverändert und umfasst folgende Flurstücke auf Grundlage der aktuellen Flurkarte der Gemarkung Rimpar:

Vollständige Flurstücke:

2330/1, 2330/2, 2330/3, 2330/4, 2330/5, 2330/6, 2330/7, 2330/8, 2330/9, 2330/10, 2330/11, 2330/12, 2330/13, 2330/14, 2330/15, 2330/16, 2330/17,
2331/1, 2331/2, 2331/3, 2331/4, 2331/5, 2331/6, 2331/7, 2331/8, 2331/9, 2331/10, 2331/11, 2331/12, 2331/13, 2331/14, 2331/15, 2331/16, 2331/17, 2331/18, 2331/19, 2331/20, 2331/21, 2331/22, 2331/23,
2340/1, 2340/2, 2340/3, 2340/4, 2340/5, 2340/6, 2340/7, 2340/8, 2340/9, 2340/10, 2340/11, 2340/12, 2340/13, 2340/14, 2340/15, 2340/16, 2340/17, 2340/18, 2340/19, 2340/20, 2340/21, 2340/22

Teilflächen:

2214 (Am Holzweg), 2353 (Sonnenweg)

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

Begründung

Auf Flurnr. 2225 befindet sich in ca. 110 m Entfernung eine Baustoffrecyclinganlage der Fa. Göbel.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 4,07 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[m ²]	[%]
Planstraßen inkl. Wendeanlagen	4.775	11,7%
Grundstücke WA (ohne priv. Grün)	28.630	70,4%
Anwandwege, Fußwege	692	1,7%
öffentliche Grünflächen	4.649	11,4%
private Grünflächen	1.944	4,8%
Umgriff Geltungsbereich	40.691	100,0%

D. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits parzelliert sind und eine Veränderung nur durch Tausch, Verkauf und/oder Zusammenlegung möglich ist.

E. Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet „Sonnenweg-Lohenweinberg“ liegt ca. 800 m nordöstlich vom Ortskern der Marktgemeinde Rimpar entfernt. Das Gebiet wurde vor der Erschließung landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Teilweise waren dort Biotopflächen ausgewiesen (z.T. Streuobstbestände), die entweder erhalten werden konnten oder durch die Eingriffsregelung entsprechend ausgeglichen wurden.

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Ackerfläche Flurnr. 2329 und dem Feldweg 2332, im Nordosten von der Straße Am Holzweg Flurnr. 2214, im Osten und Süden von Wohn- sowie Biotopflächen, im Südwesten von der Ackerfläche 2373/1 sowie im Nordwesten vom Feldweg Flurnr. 2328 begrenzt.

Das Gebiet hat eine Neigung von Norden nach Süden und eine Höhendifferenz von ca. 45 m.

F. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

F.1 Art der Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Durch die Grundstückseinteilung werden unverändert 52 Bauparzellen im WA-Gebiet ausgewiesen.

Begründung

Grundlage ist die aktuelle Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Die Mindestgrundstücksgröße bleibt unverändert bei 300 m² für Doppelhäuser und 400 m² für Einzelhäuser.

F.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und 20 der BauNVO weiterhin:

Maximale Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7

F.3 Bauweise

Die Festsetzungen bleiben unverändert. Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

F.4 Vollgeschosse

Die Festsetzungen bleiben unverändert. Es ist weiterhin nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig, wobei im Dach- bzw. letzten oberen Geschoss oder im Kellergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss entstehen darf.

F.5 Dachform, -gauben und -gestaltung

Die Festsetzungen bleiben unverändert.

Es sind alle Dachformen zulässig.

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 von 2,50 m einzuhalten.

Bei der Dachgestaltung 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.

Freistehende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

F.6 Fassadengestaltung

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

Begründung

F.7 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den rückwärtigen Baugrenzen.

F.8 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

F.9 Geländeänderungen

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 der Straßenverkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.

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

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.

F.10 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Gebäude in Leichtbauweise (Blechgaragen, provisorische Gebäude, o.ä.) und provisorische Gebäude
- Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 35°
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

F.11 Einfriedungen

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

Begründung

G. Erschließung

G.1 Versorgungsleitungen

G.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Lediglich die beiden Grundstücke südlich des Wendehammers von Straße E werden im Mischsystem entwässert.

Das Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken auf Flurnr. 2191 und 2192 außerhalb des Geltungsbereiches eingeleitet.

Die Schmutzwasserkanäle wurden an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Austraße und Am Holzweg angeschlossen. Für die Entwässerung der Straße E im Freispiegelgefälle ist weiterhin eine Grunddienstbarkeit auf Privatgrund (Flurnr. 2345) außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich, um einen Kanal zum Sonnenweg oder zur Straße Am Holzweg verlegen zu können.

Dem Bauherrn wird die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades empfohlen.

Das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung ist vorgeschrieben. Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung werden Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 m³ 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.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

G.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wurde an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert wurde.

Am Wendehammer im Sonnenweg ist eine Fläche für Druckerhöhungsanlagen vorgesehen.

G.1.3 Gas

Die Gasversorgung des Gebietes ist gewährleistet und wird nicht verändert.

G.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Das Gebiet wird von den Anlagen der bereits erfolgten Netzerweiterung der MFN versorgt. Eine zusätzliche Trafostation wurde am Wendehammer im Sonnenweg errichtet.

Begründung

G.1.5 Telekommunikation

Die bestehende Telekommunikationsversorgung der Deutschen Telekom muss nicht erweitert werden.

G.2 Straßen und Wege

Die Erschließung ist über die bereits hergestellten Planstraßen gewährleistet.
Weitere Straßen oder eine Veränderung der Straßenverkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

G.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg.
Die Wendeanlage am Ende der Planstraße E erlaubt nur den Einsatz eines 2-achsigen Müllfahrzeuges.
Die Straße E wird deswegen vom 3-achsigen Müllfahrzeug nicht angefahren. Die Mülltonnen sind an der nächsten ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Straße A) zur Leerung bereitzustellen.

G.4 Feuerwehr

Eine Ergänzung der Ausrüstung der Feuerwehr ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

G.5 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden vom Markt Rimpar angelegt und unterhalten.

G.6 Private Grünflächen

Auf den Grundstücken sind die Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen.
Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.
Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

G.7 Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten) oder deren Erweiterung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.
Der festgesetzte Spielplatz auf Flurnr. 2340/16 bleibt unverändert.

Begründung

H. Finanzielle Auswirkungen

H.1 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden von dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

H.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und Neuordnung der Grundstücke gemeint. Diese Kosten bleiben unverändert.

I. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

I.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 6) getroffen.

I.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 6) getroffen.

I.3 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes ist im Umweltbericht (Anlage 4, Tabelle 3) dargelegt.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt unverändert 2,57 ha.

Die Maßnahmen sind im Ausgleichsflächenbepbauungsplan LA02 dargestellt.

I.4 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenbepbauungsplan zu entnehmen. Für die Grünlandeinsaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

Begründung

J. Emissionen und Immissionen

Für den Betrieb einer Baustoffrecyclinganlage der Fa. Göbel liegt ein BImSchV-Nachweis von 2005 vor (Anlage 7).

Außerdem wurde durch das Ingenieurbüro Wölfel in 2013 eine Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm (Anlage 1) erstellt.

K. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro Fabion wurde in 2013 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt und in 2014 ergänzt (Anlage 3 und Anlage 5).

L. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in Anlage 4 ausgeführt.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB erfolgt, ist keine Ergänzung des Umweltberichtes erforderlich.

M. Bodendenkmalpflege

Im Gemeindebereich von Rimpar ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 DSchG) im Ortskern nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Begründung

Aufgestellt
Würzburg, 12.06.2018

.....
Burkard Losert
1. Bürgermeister
Markt Rimpar

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh