

# Markt RENTWEINSDORF

Landkreis Haßberge

## BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

# ” K A P P E L L E I T E III ”

## in Rentweinsdorf

M 1 : 1000

Vorhabensträger:

Markt Rentweinsdorf  
Planplatz 2  
96184 Rentweinsdorf

Entwurf:



**Klittner & Weber**

Ingenieurbüro GmbH

Tel. 09562/98009-0

Fax. 09562/98009-25

Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

	Datum:	lt. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	26.11.2001		Link	Bardin
1. Änderung	14.03.2008		Link	Bardin
2. Änderung	05.05.2008		Link	Bardin
3. Änderung				



# GELÄNDESCHNITT

MASS-STAB = 1:1000/1000

262,00 m ü.NN



GELÄNDEHÖHEN

Station

0+000

0+100

0+200

0.00 277.00

20.00 277.53

40.00 273.08

60.00 273.85

80.00 275.05

0.00 276.49

20.00 278.59

40.00 280.82

60.00 282.94

80.00 284.98

0.00 286.63

20.00 287.67

40.00 288.60

60.00 289.53

80.00 290.45





# PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

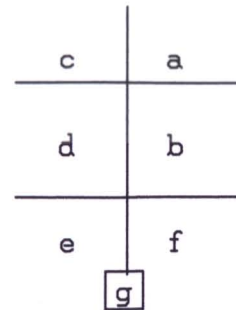
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, berichtigt 1998, Seite 270), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 26.07.2005 (GVBl. S. 287)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Nutzungsschablone:

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächen- / Geschoßflächenzahl
- g) Laufende Nummern der Nutzungsschablonen



## A: PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeichenverordnung)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA**

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) GRZ 0,4  
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) II = I + ID  
als römische Ziffer z. B. II = zwei Vollgeschosse höchstens  
(Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß)

E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)



Baugrenze



Dachform

Flachdach nicht zulässig



vorgeschlagene Firstrichtung



Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)

II = E+D = 25° - 48°  
II = E+D = 15° - 25°

25° - 48°  
15° - 25°

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Bankett

öffentlicher Geh- und Radweg

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo / Umformstation der EVO



## 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafo / Umformstation der EVO



## 6. Grünflächen

Grünfläche / Mehrzweckstreifen



RRB = Regenrückhaltebecken



## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



### Ausgleichs- und Ersatzflächen

#### 7.1 Renaturierung des "Seebaches"

Entnahme der vorhandenen Betonschalen und Ausgleich durch wertige Bepflanzung Fläche 6000 m<sup>2</sup>



#### 7.2 RRB - Regenrückhaltebecken

Naturnahe Bepflanzung mit heimischen Sträuchern als Feuchtbiotop in Absprache mit dem Landratsamt Haßberge - 600 m<sup>2</sup>



#### 7.3 Private Flächen, auf der die Bepflanzung mit 1 Baum nach Maßgabe der textlichen Festsetzung zur Pflicht gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a+ § 6 BauGB)

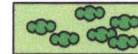
1 Baum pro Grundstück a=26 Grundstücke = 650 m<sup>2</sup>

zu pflanzende Einzelbäume

als hochstämmige Obstbäume (Siehe Artenliste des Landratsamtes Haßberge)



Private Flächen auf der die Bepflanzung mit heimischen Bäumen oder Sträuchern mit einer Breite von 5-7 m zwingend festgesetzt wird. (Siehe Artenliste des Landratsamtes Haßberge)



#### 7.4 Öffentliche Flächen

zu pflanzende hochstämmige Einzelbäume als Straßenbegleitgrün



## 8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Vorgeschlagene Gebäudestellung für Garage



Einfahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## 9. Hinweise / sonstige Planzeichen

vorhandene Wohngebäude



vorhandenes Nebengebäude



vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufeld



Grundstücksgrenzen

vorhanden



geplant



Flurstücksnummern

1833

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN



Maßzahl in Meter



## **B: Festsetzungen durch Text**

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

2.1.1 GRZ 0,4  
GFZ 0,8

2.1.2 Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der Gebäude soll bergseitig nicht über 0,50 m über OK Gelände liegen.

2.1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

$$\begin{aligned} \parallel &= E+D = 25^\circ - 48^\circ \\ \parallel &= E+D = 15^\circ - 25^\circ \end{aligned}$$

## 2.2 Nebenanlagen

Nebengebäude und Garagen / Carports sind gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO als Grenzbauten zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Einrichtungen für Elektro- und Müllkästen etc.) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vorbauten für Müll und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren.

## 2.3 Stellplätze

Es wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit i. M. festgelegt.

## 3. Dachform

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist ein profilgleicher Anschluß vorgeschrieben.

## 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

### 4.1 Baugestaltung

#### 4.1.1 Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper der Einzelhäuser sollen einfache Formen mit langgestreckten Proportionen haben. Das Verhältnis Gebäudelänge zu -breite darf nicht kleiner als 4 : 3 sein.

Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 2,00 m – auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung – zulässig.

#### 4.1.2 Nebengebäude

Garagen mit Satteldach sind dem Hauptgebäude anzugleichen.

Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, wenn sie begrünt werden.  
Carports sind auch mit Flachdach zulässig.

Garagen und sonstige untergeordnete Nebengebäude sind auch außerhalb der planfestgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen einheitlich gestaltet werden. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Bei Carports ist ein Sicherheitsabstand von mind. 3,00 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

#### 4.1.3 Bedachung, Dachaufbauten

Die Dachflächen der Gebäude sind mit Ziegeln einzudecken.  
Als Bedachung der Anbauzonen ist auch Verglasung oder Blech zulässig.

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind auch andere Bedachungen zulässig.

Dachgauben sind in gleicher Deckung wie das Hauptdach zulässig. Sie sollten vom Gebäuderand mind. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein. Die Länge der Gaube sollte 2,0 m nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind zulässig.

#### 4.1.4 Materialien und Oberflächen

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sind unzulässig. Es sollten Baustoffe vermieden werden, die nach den gesetzlichen Vorschriften als Sondermüll entsorgt werden müssen.

#### 4.1.5 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit senkrechter Holzverschalung zu versehen. Verkleidung mit schwarzem Schiefer ist zulässig. Holzhäuser sind zulässig.

#### 4.1.6 Fenster und Türen

Die Fenster sind deutlich höher als breit zu proportionieren (stehende Formate). Bei Glaswänden und mehrflügeligen Glastüren soll dies durch eine deutlich senkrechte Gliederung erreicht werden.

## 4.2 Farben

Der Putz ist hell getönt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.



#### 4.3 Einfriedung

Am Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen sind Holzzäune als senkrechte Lattenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von 0,80 - 1,20 m und mit einem Sockel von max. 20 cm zulässig. Außerdem sind freiwachsende Hecken zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und / oder Rankpflanzen eingegrünt werden.

#### 4.4 Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, die zum Straßenraum keine Einfriedung haben, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abstreifung bzw. Schotterterrassen) oder als Pflasterbelag zulässig.

Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterterrassen oder Großsteinpflasterung mit Rasenfugen befestigt werden.

Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist bei der Baugenehmigung vorzulegen.

### 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG)

#### Öffentliche Flächen

Bei allen öffentlichen Flächen wird eine naturnahe Eingrünung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt.

#### Private Flächen

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, unter Berücksichtigung der Artenliste, zu pflanzen.

Siehe Artenliste des Landratsamtes Haßberge, Untere Naturschutzbehörde Begründung Seite.....

#### 6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

#### 6. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Für evtl. Dränleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. beim Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

#### 7. Hinweise

7.1 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, daß sie obertägig nicht mehr kenntlich sind.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Haßberge oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art.8 Abs.1 DSchG), sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DSchG).

7.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernungen von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

7.3 Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen sind nachrichtlich übernommen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

#### 7.4 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Schweinfurt

Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

#### 7.5 Hinweis des Staatlichen Gesundheitsamtes

Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.

7.6 Einzelne Ausnahmen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind in Absprache mit dem Markt Rentweinsdorf möglich, sofern diese nicht störend auf das Gesamtkonzept wirken.

#### 7.7 Hinweis des Amtes für Landwirtschaft und Forsten

Der Bereich Forsten weist auf die Gefährdung des Waldes durch Feuer hin. Beträgt der Abstand von Gebäuden zum Wald weniger als 100 m und ist die Verfeuerung von Festbrennstoffen vorgesehen, wird der Einbau von Funkschutzgittern im Rahmen der Holzfeuerung zwingend vorgeschrieben.

## C: Empfehlungen

Es wird empfohlen, die Dachflächen mit rötlichen Ziegeln einzudecken.

Es wird Regenwassernutzung ausdrücklich empfohlen, daß anfallendes Dachflächenwasser, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Sickeranlagen (Schächte) dem Untergrund zugeführt oder in Teichen gesammelt und zum Gartengießen und dergleichen verwendet werden.  
Pro 100m<sup>2</sup> Dachfläche sollten 4m<sup>3</sup> Regenwasserspeicherung vorgesehen werden.

Regenwasserzisternen sind wünschenswert.

## D: Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kappelleite III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 29.01.2008 bis 29.02.2008 stattgefunden.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.2008 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2008 bis 02.05.2008 öffentlich ausgelegt.

Rentweinsdorf, den .....13. Mai 2008



Sendelbeck, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.05.2008 gemäß § 10 BauGB am 07.05.2008 als Satzung beschlossen.

Rentweinsdorf, den .....13. Mai 2008



Sendelbeck, 1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht, wird mit Verfügung des Landratsamtes Haßberge vom ..... AZ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Landkreis Haßberge, den .....



~~mit~~ / Ohne Auflagen ~~genehmigt~~ genehmigt  
gem. §10 BauGB mit Bescheid vom  
29.05.2008 Az. III/2-610/2-2  
Landratsamt Haßberge, 30.05.2008

I.A.

03. Juni 2008

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes "Kappelleite III", sowie die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, wurde am ..... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan wird mit Begründung und Umweltbericht seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der VG Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rentweinsdorf, den .....03. Juni 2008



Sendelbeck, 1. Bürgermeister