

# LEGENDE (als Bestandteil zum E

## PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

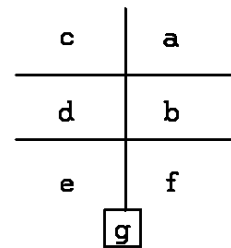
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), geändert durch § 7 Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. S. 479), Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S.218) und durch § 1 Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385) BayRS 2132-1-I
- 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. I S. 466)
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

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- / Geschößflächenzahl
- 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  
Geschößflächenzahl GFZ 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
als römische Ziffer z. B. II = zwei Vollgeschosse

II = E + D  
II = E + O

E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß, O = Obergeschoss

### 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

Alle Dachformen, außer Flachdach sind zulässig



vorgeschlagene Firstrichtung



Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)

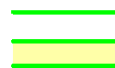
II= E+D = 25°- 48°  
II= E+O = 15° - 25°

25° - 48°  
15° - 25°

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Bankett



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

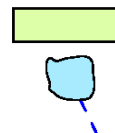
Trafo / Umformstation der EVO



#### 6. Grünflächen

Grünfläche / Mehrzweckstreifen

RRB = Regenrückhaltebecken mit Ablauf



#### 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 vorhanden 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  
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, Anlage 1 Umweltbericht, Seite 10-11)



##### 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

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

hier: Baumfallgrenze gemäß Art. 3 Abs. 1 BayBO  
§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB



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

Baumfallgrenze gemäß Art. 3 Abs. 1 BayBO



#### 9. Hinweise / sonstige Planzeichen

vorhandene Wohngebäude

vorhandenes Nebengebäude

vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufeld

Grundstücksgrenzen

vorhanden

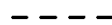
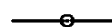
geplant

Flurstücksnummern

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN

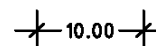
Maßzahl in Meter

vorhandener Vorfluter W3



1833

~ 300 ~



# Bebauungsplan)

## **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.

II= E+0 = 25° - 48°  
II= E+0 = 15° - 25°

### **2.2 Nebenanlagen**

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. 81 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 in ihrer Dachneigung mit einer Toleranz von max. ±5° der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

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

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 gefönt 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 Abstreuung bzw. Schotterrasen) oder als Pflasterbelag zulässig.

Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterrasen 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, Anlage 1 Umweltbericht,

### 6. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 WHG i.V.m. Art. 30 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 Vereinzelt 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.

7.8 Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt

Für Baurechte, die weniger als 100 m zum Wald/Waldrand haben und mit Holzfeuerung ausgestattet sind, ist der Einbau von Funkschutzgittern vorzusehen.

## 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.

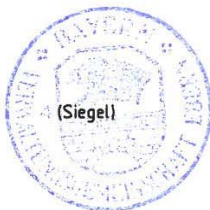
## D: Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.04.2010 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Kappelleife" beschlossen. Der Änderungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am ~~23.07.2010~~ <sup>10.05.2010</sup> 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 17.05.2010 bis 11.06.2010 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2010 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2010 bis 03.09.2010 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Rentweinsdorf, den 20.12.2010



(Siegel)

*[Handwritten signature]*  
Sendelbeck, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~16.10.2010~~ <sup>08.11.2010</sup> gemäß § 10 BauGB am 08.11.2010 als Satzung beschlossen.

Rentweinsdorf, den 20.12.2010



(Siegel)

*[Handwritten signature]*  
Sendelbeck, 1. Bürgermeister

*Die Genehmigung*  
Der ~~Satzungsbeschluss~~ des Bebauungsplanes "Kappelleife III" wurde am 03. JAN. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 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. JAN. 2011



*Sendelbeck*  
Sendelbeck, 1. Bürgermeister

~~Mit~~ Ohne Auflagen (~~teil~~) genehmigt  
gem. § 10 BauGB mit Bescheid vom  
23. 12. 2010 Az. III/2-T-610/2-2  
Landratsamt Haßberge, 23. 12. 2010



*Backhaus*  
Backhaus  
Regierungsrätin