

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), erlässt die Gemeinde Rimbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lehmgrube“ im Ortsteil Thenried als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 29.11.2018 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 61 und 66 der Gemarkung Thenried, Gemeinde Rimbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen
6. Begründung
7. Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rimbach, den 12.12.2018

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Fischer



1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Lehmgrube“ gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 23.02.2018 am 27.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BÜRGERBETEILIGUNG nach § 3 Abs.1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG nach § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2018 bis einschließlich 12.10.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.09.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 03.09.2018, ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 06.09.2018 bis einschließlich 08.10.2018 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

5. BESCHLUSS ZU DEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung der Satzungsfertigung vom 29.11.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rimbach, den 12.12.2018

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Fischer

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 29.11.2018 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Rimbach, den 12.12.2018

.....
Erster Bürgermeister Ludwig Fischer

7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 12.12.2018 am 13.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Rimbach, den 12.12.2018




.....
Erster Bürgermeister Ludwig Fischer

9. PLANUNG

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
GmbH & Co. KG
Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



RRB Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9oe Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung privat), mindestens 3,0 m breit

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV 1990)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15zvGSG vorgeschlagene Grundstücksgrenze

PLANLICHE HINWEISE

-  bestehendes Gebäude
-  bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
-  Parzellennummer und -größe
-  Höhenschichtlinie

4 Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
2 Wo	ED	höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	0,3	max. zulässige Vollgeschosse	max. zulässige Grundflächenzahl

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990; Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 sind nicht zulässig.

4.1.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO 1990)

0,3 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

4.1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

4.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990 i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)

II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4.1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO 1990)

o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO 1990
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.2 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten.

Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.3 Festsetzungen zu Wohngebäuden

- Fassaden Putz- oder Holzfassade
- Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen
(nicht blendend oder glänzend) zulässig.
Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
- Wandhöhe Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 8,50 m festgesetzt.
Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.
- Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird mit 11,50 m festgesetzt.
Die Firsthöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zelt- oder Pultdach).

4.4 Festsetzungen zu Garagen, Carports und Nebenanlagen

- Standorte Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Abstandsflächen der BayBO einhalten.
- Fassaden Putz- oder Holzfassade
- Dächer Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen
(nicht blendend oder glänzend) zulässig.
Die Dachneigung darf maximal 42° betragen.
- Wandhöhe Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) bis maximal 6,50 m zulässig. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

4.5 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Diese sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist nach folgenden Richtzahlen zu ermitteln:

1,0 Stellplatz je Wohnung, deren Wohnfläche kleiner als 50 m² ist,

2,0 Stellplätze je Wohnung, deren Wohnfläche gleich/größer 50 m² ist.

Die Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zu berechnen.

4.6 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen von Ver- und Entsorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m über OK Gelände zulässig; Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 10 cm (kleintierdurchlässig) frei bleiben.

straßenseitig: senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune oder Stabgitterzäune

seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen: außer senkrechten Holzlatten- oder Hanichelzäunen oder Stabgitterzäunen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung erlaubt.

4.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die Errichtung von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines oberirdischen Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.9 Höhenangleichungen

Erforderliche **Mauern und Stützmauern** (zulässig bis zu einer **sichtbaren Höhe von 1.5m**) sowie die Böschungen von **Abgrabungen und Auffüllungen** (**zulässig jeweils 1.5m Abgrabungs- oder Auffüllungshöhe**) zur Höhenangleichung sind mit jeweils **mindestens 1,0m Abstand** zur jeweils seitlichen und rückwärtigen **Grundstücksgrenze** und zur öffentlichen Fläche hin anzuordnen und dort an das Urgelände (maßgebend nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme) anzugleichen. Bei Betonmauern ist eine Vorpflanzung erforderlich.

4.10 Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf Dachflächen zulässig. Nicht zulässig sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

4.11 Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

4.12 Grünordnung

4.12.1 Mindestbegrünung / Grünflächenanteil

Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen, Sträuchern und Bäumen erfolgen; Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Auf den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen, damit dieser in den Straßenraum wirkt.

Bei Bäumen und Sträuchern sind die vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.12.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken mit einer Mindestbreite von 3,0m anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO 1990 sowie Stellplätze sind unzulässig.

4.13 Wasserwirtschaft

Stellplätze vor Garagen, Grundstückszufahrten und sonstige befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen), damit das Niederschlagswasser versickern kann.

5 Textliche Hinweise

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Darüber hinaus sollte das restliche unverschmutzte Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück versickert werden, falls die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Außenbeleuchtung

Bei den Außenbeleuchtungen sollten nur insektenunschädliche Beleuchtungssysteme mit warmweißen LED- Lampen verwendet werden.