

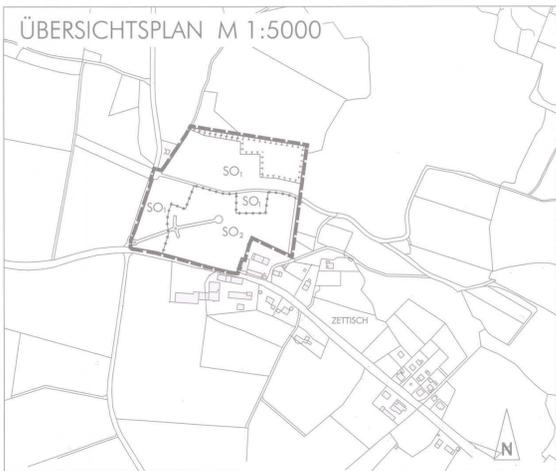
# FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000



## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO1: Sondergebiet 1 (Freizeit, Erholung)
  - SO2: Sondergebiet 2 (Hotel)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8: GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
  - a: abweichende Bauweise
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauN
  - Baugrenze
  - abweichende Bauweise
- Verkehrsf lächen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße - Allee
  - Öffentlicher Wald- und Feldweg
  - Straßenbegleitgrün
  - Private Stellplätze
  - Wartebereich Bushaltestelle
  - Ein-/Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
  - Bemassung in Metern (Beispiel)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
  - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung - Elektrizität
- Grünflächen**
  - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkflächen
  - Flächen für Spielanlagen
  - Flächen für Sportanlagen
  - Pferdekoppel
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - neu zu pflanzender Baum nach Artenliste
  - neu zu pflanzender Baum: Spitzahorn (Acer platanoides)
  - zu erhaltender Baum
  - zu erhaltende Sträucher
  - Baugebietsbegrenzung
  - Wiese
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Regenrückhaltebecken unterirdisch
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Brücke mit lichter Durchfahrthöhe min. 4,00 m im Bereich des Weges
  - Umgrenzung von Flächen Stellplätze, Garagen
  - Tiefgarage
  - Mindestabstände von Aufenthaltsräumen i. S. d. Art. 45 BayBO von der Emissionsquelle
  - Radius in Metern (Beispiel)
- Nutzungsschablone**

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe	Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
  - Bestehende Gebäude
  - Schweinstall
  - Rinderstall
  - Fahrsto
  - Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinie mit Höhenangabe (Beispiel)
  - Nummerierung Regelquerschnitte (Beispiel)
  - Ortsdurchfahrt (Beispiel)



## REGELQUERSCHNITTE M 1:200

### STRASSENQUERSCHNITT ①



### QUERSCHNITT BRÜCKE ②



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

- Art der baulichen Nutzung**
  - Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
    - Sondergebiet SO 1 Freizeit und Erholung nach § 10 Abs. 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,4
    - Sondergebiet SO 2 Hotel nach § 11 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,8
  - 1.1.1 Für das Sondergebiet SO 1 Freizeit und Erholung sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Spielflächen (z. B. Wasserspiels, Klettertürme, Zeltplatz)
    - Sportflächen (z. B. Tennis, Bogenschiessen, Volleyball)
    - Reithalle
    - Bergehalle und Stallung
    - Spiel- und Eventstrukturen
  - 1.1.2 Für das Sondergebiet SO 2 Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Hotel
    - Wellness
    - Fitness/Gymnastik
    - Restaurant
    - Personalwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gelten die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (gemessen ab dem natürlichen Geländevertikal) der baulichen Anlagen als Obergrenzen.
    - SO 1: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablone
    - SO 2: max. 14,0 m
  - 1.2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftanlagen, Aufzüge sowie bei Belüchtungen (Oberlichter, Lichtbänder), freistehende Kamine, Klettergerüste und Spielgerüste
- Bauweisen und Abstandsflächen**
  - 1.3.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gelten für das Sondergebiete SO 1 und SO 2 die "abweichende Bauweise". Für "abweichende Bauweise" bei SO 1 und SO 2 gilt: wie "offene Bauweise", jedoch sind Baukörperlängen bis zu 120 m zulässig.
  - 1.3.2 Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
  - 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
  - 1.4.2 -entfällt-
- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - 1.5.1 -entfällt-
  - 1.5.2 -entfällt-
  - 1.5.3 -entfällt-
  - 1.5.4 -entfällt-
  - 1.5.5 -entfällt-
  - 1.5.6 Müllbehälter sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- Garagen und Nebengebäude und Stellplätze**
  - 1.6.1 -entfällt-
  - 1.6.2 Stellplätze Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 StoStellV v. 30.11.1993 (geändert 08.07.2007) in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO
- Werbeanlagen**
  - 1.7.1 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.
  - 1.7.2 Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig
  - 1.7.3 -entfällt-
  - 1.7.4 Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.
  - 1.7.5 -entfällt-
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**
  - 1.8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern Sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf harmonisch anpassen und einfügen.
  - 1.8.2 Kellerschneise von Gebäuden unter der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante dürfen auf eine Länge von 3 m, durch Lichtgräben oder sonstige Abdeckungen freigelegt werden.
  - 1.8.3 -entfällt-
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - 1.9.1 Einfriedungen Zur Einfriedung des Privatgrundstücks sind Holzzäune und hinterpflanzte (nach Punkt 1.9.3, Abs. 3) Drahtzäune jeweils ohne Sockel von 1,10 m bis 1,50 m Höhe zulässig. Im Bereich der Freiflächen ist eine Koppelpflanzung (Plankenzaun) zulässig. Bei Sport- und Spielflächen (z.B. Tennisplatz) sind spezifische Zaunhöhen bis 4m zulässig. In begründeten versicherungrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe und der Ausführung Ausnahmen gewährt werden.
  - 1.9.2 Nicht überbaute, freilegende Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Bepflanzung und Grünflächennutzung zu ermöglichen.
  - 1.9.3 Private Grünflächen Alle Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Gebäude, Sport- und Spielflächen, Verkehrsanschlüsse, Stellplätze und die unter Punkt 1.4 beschriebenen Anlagen nötig werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Eine naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage ist anzustreben. Es sind möglichst heimische Gewächse zu verwenden. Auf die im Anhang beigefügte Pflanzliste wird hingewiesen. Entlang der inneren verkehrsberuhigten Haupterschließungsstraße -Allee- (Straßenquerschnitt 1) sind beidseitig in der Reihe im Abstand von 10 m Laubbäume zu pflanzen. Hecken sind mindestens dreireihig (siehe Pflanzliste) anzulegen. Innerhalb der Hecken ist in Abstand von 10m ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig. Der bestehende Laubbaubestand ist im gesamten Geltungsbereich soweit möglich zu erhalten. Die Begrünung von Fassadenteilen in geeigneter Lage mit Kletter- und Rankpflanzen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Berankungengerüste sind aus Holz oder Metall mit Spanndrähten auszubilden. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und nur mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) sind die erforderlichen Unterlagen ein Freiflächenentwurfplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen abgeleitet ist. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, zu Gehölzbestand, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

- Stellplätze**
  - 1.9.4 Stellplätze Stellplatzflächen sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke (siehe Pflanzliste) einzugrenzen. Stellplatzreihen sind zu untergliedern. Je 4 Stellplätze ist ein min. 1,50 m breiter Pflanzstreifen stellplatztauglich anzulegen und zu begrünen und mit einem großkronigen Laubbau zu bepflanzen. Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen, etc.)

- Leitungsschutzabstände**
  - Bei der Pflanzung von Bäumen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Medien einzuhalten (gilt am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplans).
  - Bei Untersicherungen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.
  - Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu vorhandenen und geplanten Bäumen der jeweilige Regelabstand der unterschiedlichen Medien einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
- Baugebietsbegrenzung**
  - 1.9.6 Die Baugebietsbegrenzung im Osten erfolgt auf einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen in Form einer min. dreireihigen freiwachsenden Hecke. Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- Außenbeleuchtung**
  - 1.9.7 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen und Leuchten zu verwenden.
- Giftpflanzen**
  - 1.9.8 Giftpflanzen und die Verwendung von stark giftigen Gehölzen auf oder in der Nähe von Spielbereichen sind auszuschließen (lt. DIN 18034), 4.4.3 Bepflanzung) Bei der Kennzeichnung der Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) wird wie folgt unterschieden:
    - = schwach giftig
    - \*\* = giftig
    - \*\*\* = stark giftig
 Pflanzen aus der Kategorie \*\*\* = stark giftig werden nicht verwendet.

## Anhang

### Pflanzliste zu 1.9 Grünordnerische Festsetzungen

- Sofern nicht als Baumstandorte/Art im Plan fixiert, ist die Auswahl aus den folgenden, für den Naturraum standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu treffen. Als Mindestforderung sind die Größebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume SOL H EW MdB STU 18-20 einzuhalten.
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Betula pendula      | Sandbirke     |
| Corpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche      |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere    |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Populus tremula     | Zitterpappel  |
| Quercus robur       | Stieleiche    |
- Geschlossene Gehölzplantagen/freiwachsende Hecken, sind mindestens 3-reihig im Verband 1,50 x 1,50 m in Gruppen 3-7 St/Art - mit rhythmischer Wiederholung - zu pflanzen. Mindestanforderung STR 2 XY 60-100 Auswahl aus den, für den Naturraum standortheimischen Arten.
- \* Cornus sanguinea Roter Hartriegel
  - \* Cornus alba Hainbuche
  - \*\* Euonymus europaeus Pflehenhölchen
  - \*\* Hedera helix Efeu
  - \*\* Prunus padus Traubeneiche
  - \*\* Prunus spinosa Schlehe
  - \*\* Pyrus communis Holzbirne
  - \*\* Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
  - \*\* Rhamnus frangula Faulbaum
  - Rosa canina Hundrose
  - Rosa rubiginosa Weinrose
  - Salis coprea Salweide
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Sambucus racemosa Traubenholunder
  - \* Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

### 1.10 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

- 1.10.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt der häusigen, vollbiologischen Schifflkläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der nicht überbauten Flächen und das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwasseranlage abgeleitet. Das gefilterte Regenwasser findet als Brauchwasser für WC-Spülung und für Gartenbewässerung Verwendung. Die Ableitung des Überlaufes erfolgt zum "Zettischbach".
- 1.11 Immissionschutzmaßnahmen
  - 1.11.1 Die Immissionschutzrechtliche Einstufung des Plangebietes erfolgt nach den Grenzwerten eines Dorfgebietes (MD). Gemäß TA Lärm (1998) sind folgende Grenzwerte einzuhalten:
    - 40 dB(A) bei Tag
    - 45 dB(A) bei Nacht
  - 1.11.2 Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserläufen und Erdbeschwingungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

### 1.12 Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig. "Aufgeständerte" Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## HINWEISE

- Mit dem Bauantrag ist ein Geländeinventar vorzulegen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19a WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbeamt und nach dem Immissionschutz wird hingewiesen.
- Für die Lagerung von Öl ist die VAWStf (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- Für die Lagerung von Öl ist die VAWStf (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- Für die Lagerung von Öl ist die VAWStf (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei der Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen.
- Es wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen -Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen -Rationelle Energieversorgung durch das Auschöpfen von technischen Einrichtungen -Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Für die Ableitung des Überlaufwassers zum "Zettischbach" sind die Niederschlagswassererfassungsanordnung (NWFreeV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schalllosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) zu beachten. Falls die Dachflächen insgesamt mehr als 1000 m² betragen sind für die Ableitung in den Zettischbach rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.
- Mindestens 3 Monate vor Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich sind die Versorgungsunternehmen E.ON Bayern AG -Kundencenter Regensburg und Deutsche Telekom AG -Resort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg in Kenntnis zu setzen.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.
- entfällt-

## SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ulrichshof" der Gemeinde Rimbach im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neufassung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert am 14.08.2008 (GVBl. 2008 S. 433) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 76, BayRS 2020-1-1-1) hat der Gemeinderat Rimbach die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ulrichshof" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 23.07.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 23.07.2013.

### § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Rimbach, 08.07.2013

Gemeinde Rimbach,



Amberg  
1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rimbach hat in der Sitzung vom 04.04.2013 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ulrichshof" durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.
- Der Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2013 über die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ulrichshof" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 11.04.2013 durch Anheftung an die Amtszeitung / durch Veröffentlichung in der Presse am 11.04.2013 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).
- Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.04.2013 bis 24.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Änderentwurfs wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB am 11.04.2013 öffentlich bekannt gemacht.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.04.2013 bis 10.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2013 angeschrieben.
- Der Gemeinderat hat am 04.07.2013 in der öffentlichen Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden der sonstigen Trägern öffentlicher Belange angegebene Stellungnahmen behandelt und die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.07.2013 als Satzung beschlossen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.2013 durch Anheftung an die Amtszeitung / durch Veröffentlichung in der Presse am 02.07.2013 ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Änderungsverfahren ordnungsgemäß nach § 13 a BauGB durchgeführt wurde.

Rimbach, 08.07.2013

Gemeinde Rimbach,



Amberg  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## "ULRICHSHOF"

### - 2. ÄNDERUNG -

erstellt: 03.04.2013  
überarbeitet: 23.05.2013



## GEMEINDE RIMBACH

### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rimbach  
Hoherbogenstraße 10  
93485 Rimbach  
fax: 09941 940 00  
fax: 09941 22 27  
www.gemeinde-rimbach.de  
poststelle@gemeinde-rimbach.de

### PLANUNG:

Architekturbüro Bauer  
Schneefraustraße 5  
93413 Cham  
fax: 09941 940 00  
fax: 09941 22 27  
www.architektur-bauer-arch.de  
info@architektur-bauer-arch.de

# FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000



# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet 1 (Freizeit, Erholung)



Sondergebiet 2 (Hotel)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.8

GRZ

max. zulässige Grundflächenzahl

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNV)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße - Allee -



Öffentlicher Wald- und Feldweg



Straßenbegleitgrün



Private Stellplätze



Wartebereich Bushaltestelle



Ein-/Ausfahrt



Einfahrtbereich



Bemassung in Metern (Beispiel)

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung -Elektrizität-

## 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)



Private Grünflächen



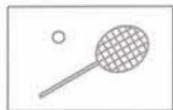
Öffentliche Grünflächen



Parkflächen



Flächen für Spielanlagen



Flächen für Sportanlagen



Pferdekoppel

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



neu zu pflanzender Baum nach Artenliste



neu zu pflanzender Baum: Spitzahorn (*Acer platanoides*)



zu erhaltender Baum



zu erhaltende Sträucher



Baugebietseingrünung



Wiese

## 8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken unterirdisch

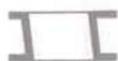
## 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Brücke mit lichter Durchfahrtshöhe  
min. 4.00 m im Bereich des Weges



Umgrenzung von Flächen Stellplätze, Garagen

TG

Tiefgarage

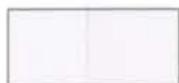


Mindestabstände von Aufenthaltsräumen  
i. S. d. Art. 45 BayBO von der Emissionsquelle  
Radius in Metern (Beispiel)

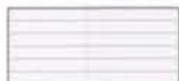
## Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise

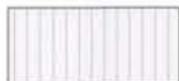
## Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Bestehende Gebäude



Schweinestall



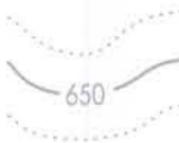
Rinderstall



Fahrsilo



Flurstücksgrenzen



Höhenlinie mit Höhenangabe  
(Beispiel)

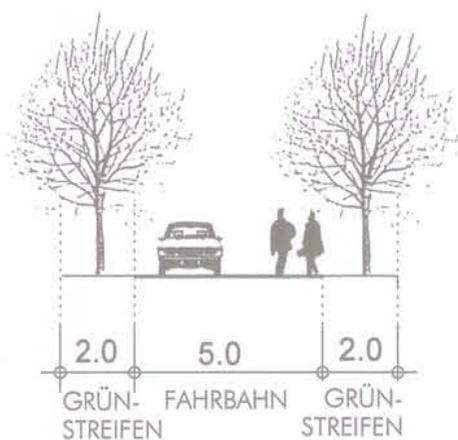
②

Nummerierung Regelquerschnitte (Beispiel)

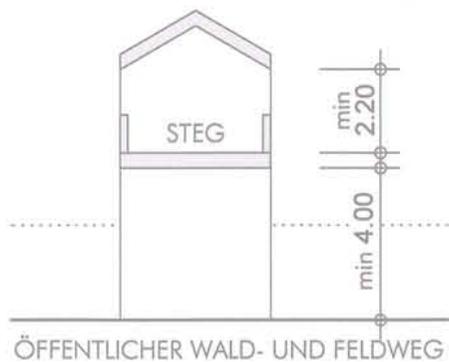


Ortsdurchfahrt (Beispiel)

STRASSENQUERSCHNITT ①



QUERSCHNITT BRÜCKE ②



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Sondergebiet SO 1 Freizeit und Erholung nach § 10 Abs. 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,4
- Sondergebiet SO 2 Hotel nach § 11 Abs. 1, 2 BauNVO 1990 - max. GRZ 0,8

### 1.1.1 Für das Sondergebiet SO 1 Freizeit und Erholung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Spielflächen (z. B. Wasserspiele, Klettertürme, Zeltplatz)
- Sportflächen (z. B. Tennis, Bogenschiessen, Volleyball)
- Reithalle
- Bergehalle und Stallung
- Spiel- und Eventscheunen

### 1.1.2 Für das Sondergebiet SO 2 Hotel sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotel
- Wellness
- Fitness/Gymnastik
- Restaurant
- Personalwohnungen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gelten die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (gemessen ab dem natürlichen Geländeverlauf) der baulichen Anlagen als Obergrenzen.

- SO 1: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablone
- SO 2: max. 14,0 m

1.2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen (Oberlichter, Lichtbänder), freistehende Kamin, Klettergerüste und Spielgeräte

## 1.3 Bauweisen und Abstandsflächen

1.3.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gelten für das Sondergebiete SO 1 und SO 2 die "abweichende Bauweise".  
Für "abweichende Bauweise" bei SO 1 und SO 2 gilt:  
wie "offene Bauweise", jedoch sind Baukörperlängen bis zu 120 m zulässig.

1.3.2 Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO  
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO

## 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.  
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

1.4.2 -entfällt-

## **1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.5.1 -entfällt-

1.5.2 -entfällt-

1.5.3 -entfällt-

1.5.4 -entfällt-

1.5.5 -entfällt-

1.5.6 Müllbehälter sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

## **1.6 Garagen und Nebengebäude und Stellplätze**

1.6.1 -entfällt-

1.6.2 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 GaStellV v. 30.11.1993 (geändert 08.07.2009) in Verbindung mit Art. 47 Abs 1 Satz 1, Abs 2 Satz 1 BayBO

## 1.7 Werbeanlagen

1.7.1 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.

1.7.2 Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig

1.7.3 -entfällt-

1.7.4 Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.

1.7.5 -entfällt-

## 1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

1.8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern Sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf harmonisch anpassen und einfügen.

1.8.2 Kellergeschosse von Gebäuden unter der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberkante dürfen auf eine Länge von 3 m, durch Lichtgräben oder sonstige Abböschungen freigelegt werden.

1.8.3 -entfällt-

## 1.9 Grünordnerische Festsetzungen

- 1.9.1 Einfriedungen Zur Einfriedung des Privatgrundstücks sind Holzzäune und hinterpflanzte (nach Punkt 1.9.3, Abs. 3) Drahtzäune jeweils ohne Sockel von 1,10 m bis 1,50 m Höhe zulässig.

Im Bereich der Reitflächen ist eine Koppelleinzäunung (Plankenzaun) zulässig. Bei Sport- und Spielflächen (z.B. Tennisplatz) sind spezifische Zaunhöhen bis 4m zulässig. In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe und der Ausführung Ausnahmen gewährt werden.

- 1.9.2 Nicht überbaute, freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Bepflanzung und Grünflächennutzung zu ermöglichen.

### 1.9.3 Private Grünflächen

Alle Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Gebäude, Sport- und Spielflächen, Verkehrsanschlüsse, Stellplätze und die unter Punkt 1.4 beschriebenen Anlagen nötig werden, zu begrünen und zu bepflanzen.

Eine naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage ist anzustreben.

Es sind möglichst heimische Gewächse zu verwenden.

Auf die im Anhang beigefügte Pflanzliste wird hingewiesen.

Entlang der inneren verkehrsberuhigten Haupteerschließungsstrasse -Allee- (Straßenquerschnitt 1) sind beidseitig in der Reihe im Abstand von 10 m Laubbäume zu pflanzen.

Hecken sind mindestens dreireihig (siehe Pflanzliste) anzulegen.

Innerhalb der Hecken ist in Abstand von 10m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Der bestehende Laubbaumbestand ist im gesamten Geltungsbereich soweit möglich zu erhalten.

Die Begrünung von Fassadenteilen in geeigneter Lage mit Kletter- und Rankpflanzen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.  
Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall mit Spanndrähten auszubilden.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und nur mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten.

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen abgeleitet ist. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, zu Gehölzbestand, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

#### 1.9.4 Stellplätze

Stellplatzflächen sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke (siehe Pflanzliste) einzugrünen. Stellplatzreihen sind zu untergliedern. Je 6 Stellplätze ist ein min. 1,50 m breiter Pflanzstreifen stellplatztief anzulegen und zu begrünen und mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen, etc.)

#### 1.9.5 Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Medien einzuhalten (gilt am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes).

Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu vorhandenen und geplanten Bäumen der jeweilige Regelabstand der unterschiedlichen Medien einzuhalten.

Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

#### 1.9.6 Die Baugebietseingrünung im Osten erfolgt auf einem mindestens 3 m breiten

Grünstreifen in Form einer min. dreireihigen freiwachsenden Hecke.

Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

#### 1.9.7 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen und Leuchten zu verwenden.

#### 1.9.8 Giftpflanzen und die Verwendung von stark giftigen Gehölzen auf oder in der Nähe von Spielbereichen sind auszuschließen (lt. DIN 18034), 4.4.3 Bepflanzung)

Bei der Kennzeichnung der Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) wird wie folgt unterschieden:

\* = schwach giftig

\*\* = giftig

\*\*\* = stark giftig

Pflanzen aus der Kategorie \*\*\* = stark giftig werden nicht verwendet.

## Anhang

### Pflanzliste zu 1.9 Grünordnerische Festsetzungen

Sofern nicht als Baumstandorte/Art im Plan fixiert, ist die Auswahl aus den folgenden, für den Naturraum standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu treffen.

Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume SOL H EW MDB STU 18-20 einzuhalten.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche

\*

Geschlossene Gehölzpflanzungen/Freiwachsende Hecken, sind mindestens 3-reihig im Verband 1,50 x 1,50 m in Gruppen 3-7 St/Art - mit rhythmischer Wiederholung - zu pflanzen.  
Mindestanforderung STR 2 XY 60-100  
Auswahl aus den, für den Naturraum standortheimischen Arten.

*	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
**	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
*	<i>Hedera helix</i>	Efeu
	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
**	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
	<i>Salix caprea</i>	Salweide
*	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
*	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## 1.10 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

1.10.1 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt der hauseigenen, vollbiologischen Schilfkläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der nicht überbauten Flächen und das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage abgeleitet. Das gefilterte Regenwasser findet als Brauchwasser für WC-Spülung und für Gartenbewässerung Verwendung. Die Ableitung des Überlaufes erfolgt zum "Zettischbach".

## 1.11 Immissionsschutzmaßnahmen

1.11.1 Die Immissionsschutzrechtliche Einstufung des Plangebietes erfolgt nach den Grenzwerten eines Dorfgebietes (MD). Gemäß TA Lärm (1998) sind folgende Grenzwerte einzuhalten:

- 60 dB(A) bei Tag
- 45 dB(A) bei Nacht

1.11.2 Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstück entstehen (§ 37 WHG).

## 1.12 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.  
"Aufgeständerte" Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## HINWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement vorzulegen.
2. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerberecht und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
3. Für die Lagerung von Öl ist die VAWSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
4. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.  
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
5. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei der Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

6. Es wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen
  - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
  - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
  - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
7. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
8. Für die Ableitung des Überlaufwassers zum "Zettischbach" sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENORG) zu beachten. Falls die Dachflächen insgesamt mehr als 1000 m<sup>2</sup> betragen sind für die Ableitung in den Zettischbach rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.
9. Mindestens 3 Monate vor Beginn von Bauarbeiten im Geltungsbereich sind die Versorgungsunternehmen E.ON Bayern AG -Kundencenter Regensburg und Deutsche Telekom AG -Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg- in Kenntnis zu setzen.
10. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.
11. -entfällt-

# SATZUNG

über die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ulrichshof“ der  
Gemeinde Rimbach im beschleunigten Verfahren nach  
§ 13 a Baugesetzbuch

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2441), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433), zuletzt geändert am 14.08.2008 und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 76, BayRS 2020-1-1-I) hat der Gemeinderat Rimbach die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Ulrichshof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan M = 1:1000 vom 23.05.2013 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 23.05.2013.

## § 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft  
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Rimbach, 08.07.2013

Gemeinde Rimbach,



  
Amberger  
1. Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinderat Rimbach hat in der Sitzung vom 04.04.2013 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ulrichshof“ durch Deckblatt Nr. 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.
2. Der Gemeinderatsbeschluss vom 04.04.2013 über die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ulrichshof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde am 11.04.2013 durch Anheftung an die Amtstafel / durch Veröffentlichung in der Presse am 11.04.2013 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.04.2013 bis 21.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung des Änderungsentwurfs wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB am 11.04.2013 öffentlich bekannt gemacht.

4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.04.2013 bis 10.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2013 angeschrieben.
5. Der Gemeinderat hat am 01.07.2013 in der öffentlichen Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden der sonstigen Trägern öffentlicher Belange angegebenen Stellungnahmen behandelt und die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ~~01.07.~~ 23.05. 2013 als Satzung beschlossen.
6. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 01.07.2013 durch Anheftung an die Amtstafel / durch Veröffentlichung in der Presse am 02.07.2013 ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Änderungsverfahren ordnungsgemäß nach § 13 a BauGB durchgeführt wurde.

Rimbach, 08.07.2013

Gemeinde Rimbach,



Amberger  
1. Bürgermeister