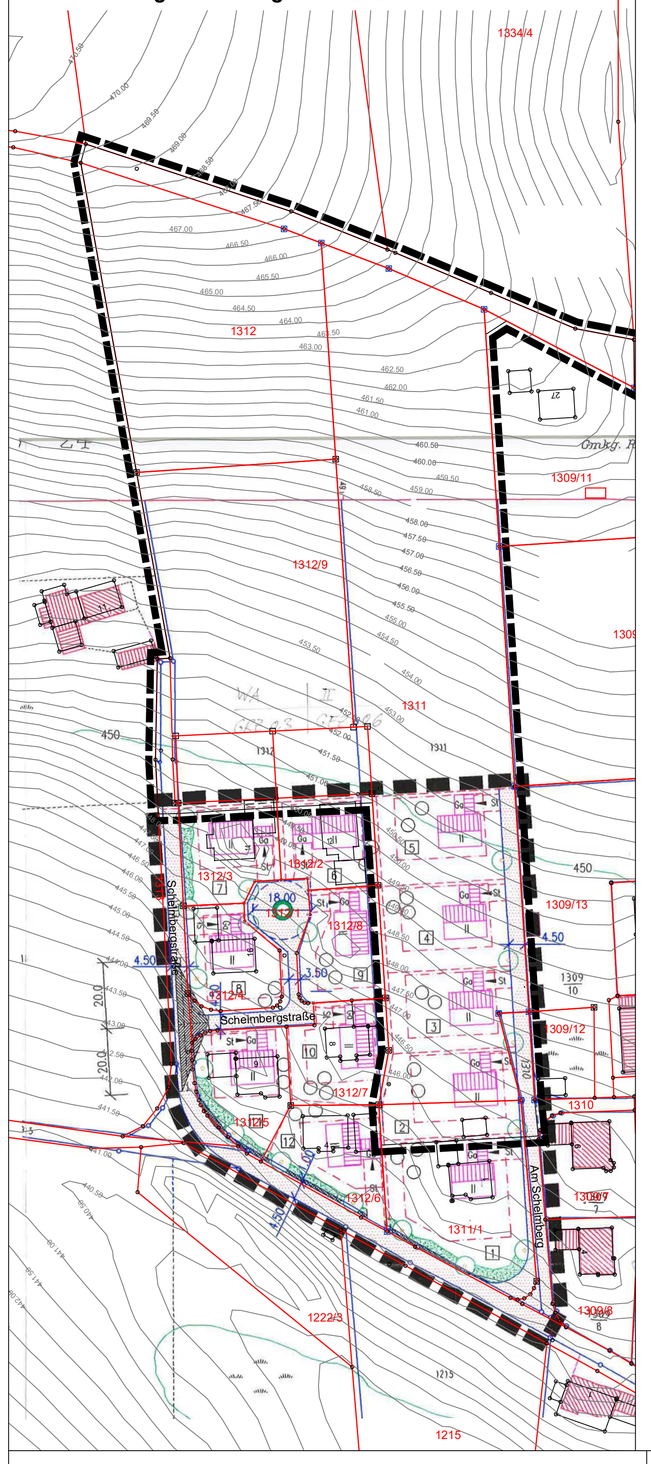
# Bebauungsplan Unterrohrbach "Am Schelmberg" - rechtskräftige Fassung M 1:1.000




# I. Planzeichnung

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unterrohrbach "Am Schelmberg" M 1:1.000

7.3 Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)

7.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterrohrbach "Am Schelmberg"

7.5 Höhen und Gefällenangaben zur Straßenplanung aus dem städtebaulichen Konzept

8.0 HINWEISE

8.1 770m² Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes

8.2 Bemaßung

8.3 1 Parzellennummer

8.4 Vorschlag Wohngebäude

8.5 GA Vorschlag Garage

8.6 Nutzungsschablone:

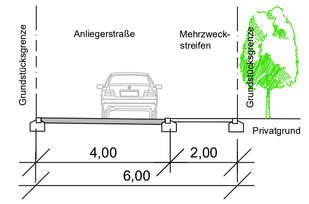
| Art der baulichen Nutzung | zulässige Haustypen |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | |

| | |
|---|---|
| WA | ED |
| 0,4 | o |

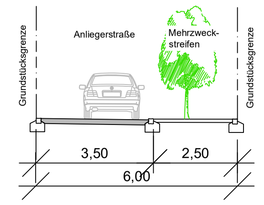
WA **Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO)**
ED Einzel- und Doppelhäuser
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
o offene Bauweise

8.7 Vorschlag Regelschnitte:

VORSCHLAG REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100




VORSCHLAG REGELSCHNITT ANLIEGERSTRASSE M = 1:100




## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

GRZ = Grundflächenzahl:max. 0,40

Wandhöhe / Firsthöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum First.

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH)
- bei den Dachformen SD, WD, ZD:
talseits: WH max. 6,50 m

- bei der Dachform PD:
talseits: WH / FH max. 7,00 m
bergseits: WH / FH max. 6,50 m

1.2 **Bauweise**
Für das Baugebiet gilt offene Bauweise.
offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.3 **Abstandsflächen**
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.4 **Nebenanlagen**
Genehmigungsfreie Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden, müssen aber der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Jedoch sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen, Punkt II. 2.2 oder innerhalb der Baugrenzen nach Punkt II. 2.1 zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 **Dachform und Dachneigung**
Die Dächer des Hauptbaukörpers müssen eine durchgehende Firstlinie aufweisen.
Die Firstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite zu legen.
Ein Versatz innerhalb der Dachfläche ist nicht zulässig.
Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
Sattel- / Walm- / Zeltdach 18° - 30°
Pultdach 5° - 12°

2.2 **Dachdeckung**
Ziegel in Rot- u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun u. Grautöne bzw. Dachdeckungen aus Titanzink.
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

2.3 **Dachgauben und Dachüberstand**
Dachgauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansichtsfläche einer Gaube 2,5 m². Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

2.4 **Doppelhaus**
Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung - und Materialverwendung auszubilden.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

3.1 **Grenzgaragen und -nebengebäude**
Sofern Grenzgaragen gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhengleich ausgeführt werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.
Sofern die Garagen nicht zusammengebaut werden, ist bei dem Bau der zweiten Garage ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
In den Bauflächen der Parzellen 1-5 ist die Errichtung von Grenzgaragen ausschließlich im Norden der jeweiligen Parzelle erlaubt.

3.2 **Wandhöhe**
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III. 1.1
Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,5 m festgesetzt.

3.3 **Dachform, -neigung, -deckung**
Für Dachformen/ Dachneigung/ Dachdeckung gelten analog die Festsetzungen wie für Hauptgebäude gemäß Punkt III. 2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit oder ohne Begrünung erlaubt.

3.4 **Garagenlänge**
Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (vgl. Punkt II. 2.1 und 2.2) max. in einer Länge von 9,0 m errichtet werden.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 **Stellplätze und Garagenzufahrten**
Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.

4.2 **Stellplatzanzahl**
Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW Stellplätze nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDUNG
(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 **Art und Höhe der Einfriedung**
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzäune mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Max. Höhe 1,50 m ab OK des fertigen Geländes.

5.2 **Abstände**
Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese/ Rasen zu gestalten und zu pflegen.

5.3 **Zaunsockel**
Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 **Auschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken in einer Höhe von max. 1,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

6.2 **Stützmauern**
Die Ausbildung von Stützmauern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig.

7.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

**Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

**Niederschlagswasser**
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser über einen Oberflächenwasserkanal der bestehenden Regenrückhaltebecken und dann gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

**Allgemeines**
Die privaten und öffentlichen Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm
oder Heister, 2xv., 150 -200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 **Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes**
Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Die Pflanzgebote gemäß Planzeichen unter Punkt II. 6.1 können angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 **Auswahlliste Straßenbäume**

3.1.1 **Bäume I. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides in Sorten | - Spitz-Ahorn in Sorten |
| Ulmus x hollandica 'Lobel' | - Schmalkronige Stadtulme |
| Tilia cordata 'Greenspire' | - Amerikanische Stadtlinde |

3.1.2 **Bäume II. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Prunus avium 'Plena' | - Vogel-Kirsche 'Plena' |
| Acer campestre 'Elsrijk' | - Feld-Ahorn 'Elsrijk' |

3.2 **Auswahlliste allgemein**

3.2.1 **Bäume I. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |

3.2.2 **Bäume II. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | - Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus carrierei | - Apfel-Dorn |
| Malus domestica | - Wild-Apfel |
| Prunus avium in Sorten | - Vogel-Kirsche, auch in Sorten |
| Prunus padus | - Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

alle Obst- und Nußbäume (Mindest- Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten u. Sorten
Walnuss: als Sämling

3.3 **Auswahlliste heimische Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hunds-Rose |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

In den privaten Flächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen Ziersträucher zugelassen.

4.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Allgemein**
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Hierzu ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, zu beachten.

6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

## V. HINWEISE

SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES

| | |
|---|---|
| Großbäume: | Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm |
| Kleinbäume: | Baumgruben: 150 x150 x 80 cm |
| Gehölze: | Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm |
| Rasen: | Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm |

GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

| | |
|---|---|
| Zu Nachbargrundstücken: | 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe |
| | 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m |
| Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: | 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe |
| | 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m |

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.

BODENDENKMÄLER
Auf dem Gelände des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

BAUMATERIALIEN
Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,....).

SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

SOLARENERGIE
Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

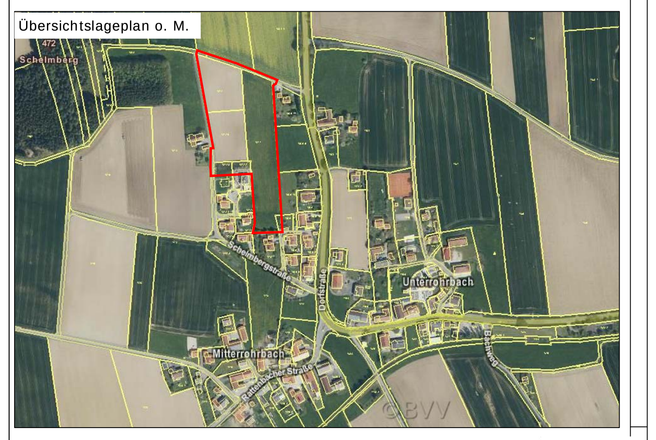
ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

BEHINDERTENGERECHTER AUSBAU
Die Erschließungsplanung ist mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen.

SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTEN
Bei der Außenbeleuchtung sollen ausschließlich insektenunschädliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Lampen, warmweiße LED-Leuchten) verwendet werden.

**Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze**
**Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Auslegung zur Einsicht bereit gehalten.**

Übersichtslageplan o. M.




M 1:1.000

# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Unterrohrbach "Am Schelmberg"

(Änderung: Verfahren gemäß § 13 BauGB
Erweiterung: Verfahren gemäß § 13b BauGB)

Gemeinde Rimbach
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Planunterlagen
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes Stand: 2017

Untergrund
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den zeichnerischen Karten, noch aus Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**
**zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Unterrohrbach „Am Schelmberg"**

1. Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2017, geändert durch Beschlüsse vom 27.07.2017, 19.09.2017 und 11.01.2018. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2017 und am 16.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Der Gemeinderat Rimbach hat am 11.01.2018 den Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Unterrohrbach „Am Schelmberg" i.d.F. vom 11.01.2018 gebilligt und hierfür die öffentliche Auslegung beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 11.01.2018 in der Zeit vom ..... bis .....; ortsüblich bekannt gemacht am ..... sowie durch Zeitungsanzeige im Rottaler Anzeiger vom ..... (§ 13, § 13b, § 3 Abs. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange mit Schreiben/E-Mail vom ..... zum Entwurf vom 11.01.2018 in der Zeit vom ..... bis ..... (§ 13, § 13b BauGB).

5. Satzungsbeschluss des Gemeinderats Rimbach am ..... zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Unterrohrbach „Am Schelmberg" in der Fassung vom ..... (§ 10 Abs. 1 BauGB).

6. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(S)
Gemeinde Rimbach, den .....
Fisch, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der VerwGem Falkenberg eingesehen werden kann. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem wurde auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hingewiesen.

(S)
Gemeinde Rimbach, den .....
Fisch, Erster Bürgermeister

ENTWURFSBEARBEITUNG: 11.01.2018

ENTWURFSVERFASSER:


JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
Am Sportplatz 7 Kapuziner Straße 15
94547 Iggensbach 84503 Altötting
Tel.+49 9903 20 141-0 Tel.+49 8671 95 76 57 info@jocham-kellhuber.de
Fax.+49 9903 20 141-29 Fax.+49 8671 95 76 27 www.jocham-kellhuber.de


## Präambel

Die Gemeinde Rimbach im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unterrohrbach "Am Schelmberg" (Änderung: Verfahren gem. § 13 BauGB; Erweiterung: Verfahren gem. § 13b BauGB) als Satzung.

**§1**
**Räumlicher Geltungsbereich**
Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unterrohrbach "Am Schelmberg" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2**
**Bestandteile der Satzung**
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Unterrohrbach "Am Schelmberg" besteht aus:
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____ mit Übersichtslageplan und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom _____

**§3**
**Inkrafttreten**
Die 1. Änderung und Erweiterung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde , den __.__.____. _____
Rimbach Otto Fisch, 1. Bürgermeister

## GRUNDSATZ:

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE FOLGENDEN TEXTLICHEN UND PLANLICHEN FESTSETZUNGEN.
DIE URSPRÜNGLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UNTERROHRBACH "AM SCHELMBERG" WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG INSGESAMT DURCH DIE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG ERSETZT.

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.

2.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

2.2 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: Garagen und Carports mit Nebenräumen (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3 o offene Bauweise

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9, Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L besondere Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Verkehr

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Unterrohrbach "Am Schelmberg" (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)

4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.0 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 **zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze:**

5.1.1 Laubbaum I. oder II. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV, 3.1). Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV 3.2.2 und 3.3 zu erfolgen.

7.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

7.2 1311 Flurstücksnummer