

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO zuletzt geändert 2013)
- max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (E + I)
- max. 1 Vollgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig (E u. E + D)
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- max. zulässige Grundflächenzahl - GRZ - z.B. 0,4
- max. zulässige Geschößflächenzahl - GFZ - z.B. 0,8
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

- Fußweg
- Sichtdreieck: von jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,8 m über OK Straße freizuhalten
- Nachrichtliche Übernahme Gem. Art. 23 BayStrWG von Hochbauten freizuhaltender Abstand 12 m vom Fahrbahnrand der Staatsstr. 2268 -> ENTFÄLLT
- Gem. Art. 23 BayStrWG von Hochbauten freizuhaltender Abstand 7 m vom Fahrbahnrand der Staatsstr. 2268
- Grünflächen öffentlich
- von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen
- zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot Bäume u. Sträucher (nach Pflanzschema)
- Pflanzgebot Bäume
- Grundstücke mit baulichen Auflagen aus Gründen der Verkehrslärmimmission der St 2268 (s. Begründung Ziffer 9.1)
Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken wird festgesetzt, dass
- Isolierglasfenster im Gebäude eingebaut werden müssen
- auf der schallzugewandten Seite (Straßenseite) keine Terrassen und Balkone angeordnet werden dürfen
- Ruheräume auf der schallzugewandten Seite mind. ein Fenster seitlich aufweisen müssen

b) durch Text

- 1 **Höheneinstellung**
 - 1.1 Die Wandhöhe (WH) darf max. betragen:
 - bei 2 Vollgeschossen (E+I): 6,20 m
 - bei 1 Vollgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss (E und E+D): 4,50 m
 - 1.2 Die Firsthöhe (FH) darf max. betragen:
 - bei 2 Vollgeschossen (E+I): 10,50 m
 - bei 1 Vollgeschoss und Dachausbau als Vollgeschoss (E und E+D): 8,50 m
 - 1.3 Die OK Fußboden im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen
 - 1.4 Oberkante Einfahrt talseitiger Garagen ≤ OK Erschließungsstraße
 - 1.5 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße/ Gebäudemitte (Hauptgebäude)
 - 1.6 Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen
- 2 **Gestaltung**
 - 2.1 Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Größenordnungen und der Gestaltung weitgehend aneinander angleichen.
- 3 **Einfriedigungen**
 - 3.1 Einfriedigungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten
 - 3.2 Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung zulässig.
- 4 **überbaubare Flächen**
 - 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5 **Geländeveränderungen**
 - 5.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,50 m zulässig
- 6 **Grünordnung**
 - 6.1 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm und pro 50 m² mind. ein Strauch zu pflanzen
 - 6.2 Zusätzlich ist pro Bauplatz mind. alle 10 m ein Hochstamm im Abstand von 2,0 m zur Straßenverkehrsfläche zu pflanzen.
 - 6.3 Für die Bepflanzung sind erwünscht:
 - Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Walnuss, Obstbäume
 - Heister: Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche
 - Sträucher: Hasel, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, rote Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Hundrose

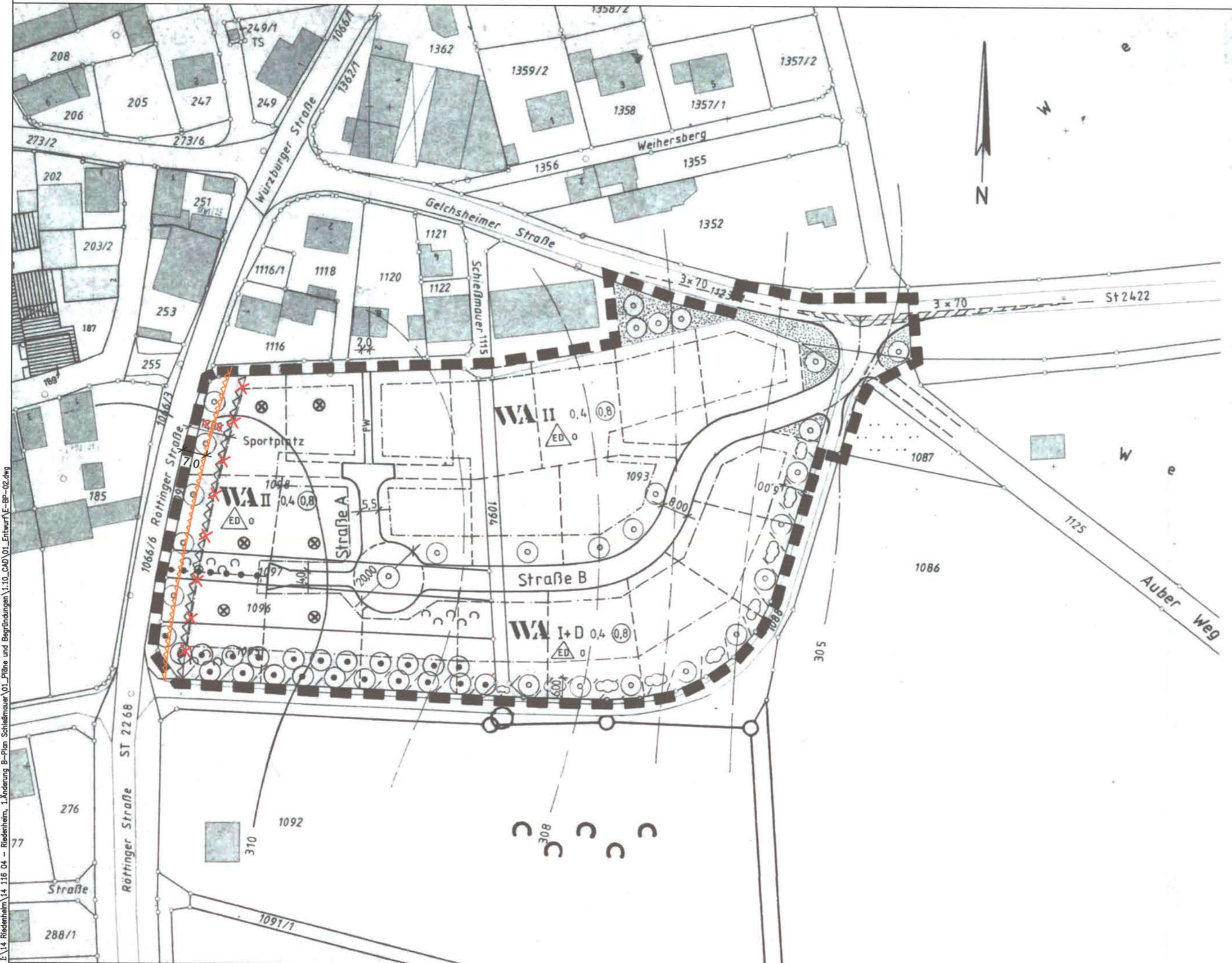
II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Maßangaben z.B. 8,00 m
- Höhenlinie z.B. 310

b) durch Text

- Baugesuch** Im Baugesuch ist nachzuweisen:
 - das vorhandene Gelände
 - das geplante Gelände
 - die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen
 - die Bepflanzung (gem. 1 b 6)
- Fassadengestaltung** Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden
- Bepflanzung** Die Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baugenehmigung zu vollziehen
- Garagen** Die nach der GaStellV geforderten Mindestlängen für Zu- und Abfahrten sind einzuhalten
- Denkmalschutz** Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und unverändert zu belassen.



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Riedenheim hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan "Schießmauer" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 08.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2016 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis zum 20.01.2017 beteiligt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 bis zum 20.01.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Riedenheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.04.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2017 als Satzung beschlossen.

Riedenheim, den 12. Mai 2017
E. Fries (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 11. Mai 2017 gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Röttingen, Marktplatz 1, 97285 Röttingen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet "Schießmauer" ist damit in Kraft getreten.

Riedenheim, den 12. Mai 2017
E. Fries (1. Bürgermeister)

Gemeinde Riedenheim
Landkreis Würzburg

1. Änderung
gem. § 13 BauGB
Wohngebiet "Schießmauer"

Übersichtsplan M 1:10.000

C	Änderungen gem. Gemeinderatssitzung v. 25.04.2017	
B	Änderungen gem. Gemeinderatssitzung v. 29.11.2016	
A	Änderungen gem. Gemeinderatssitzung v. 29.11.2016	
NR.	Änderungen	
Planstand:	Plan Nr.:	Projekt Nr.:
Entwurf	E-BP-01B	14 116 01
aufgestellt:	geändert:	
29.11.2016	30.11.2016, 25.04.2017	
Planfertiger:		

Horn Ingenieure
GmbH & Co. KG
Am Steinert 14
97246 Eibelstadt
Tel.: 09303/981093-0
Fax.: 09303/981093-19