

LEGENDE
(als Bestandteil zum Bebauungsplan)

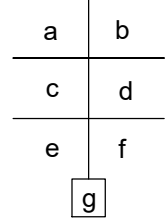
RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist,
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 (GVBl.657), 4 (GVBl. 667) und § 3 (GVBl. 699) des Gesetzes vom 23.12.2025 geändert worden ist.
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
 - dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vo 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichen-erklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Nutzungsschablone:
- Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Dachform
 - Dachneigung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächen- / Geschossflächenzahl
 - Laufende Nummer der Nutzungsschablone

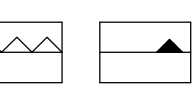
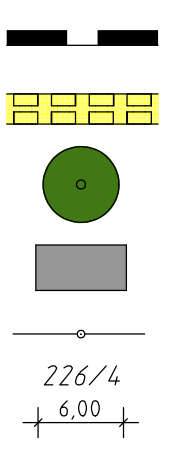
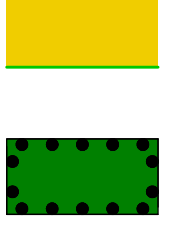
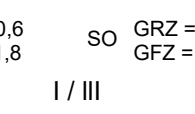
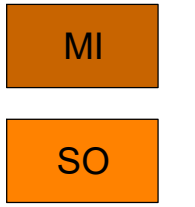


A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Mischgebiete, (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
als römische Ziffer z. B. III = höchstens drei Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m sind zugelassen.
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenentferne nach Art. 6 BayBO an.
Dachform
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Dachneigung (von - bis /Höchtgrenze)
0° - 45°
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Flächen für die Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
vorhandenes Gebäude
Grundstücksgrenzen vorhanden
Flurstücksnummern
Maßzahl in Meter
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
Anbaufreie Strecke (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)
Die anbaufreien Strecken, gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) betragen
an Bundesstraßen Bauverbotszone 20m Baubeschränkungszone 40m



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
1.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO und § 11 BauNVO ein Mischgebiet und ein Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung
2.1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
2.2. Die Oberkante Firstfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau mittig des Grundstückes liegen.
2.3. Firsthöhe max. 12,50 m, gemessen ab OK Straßenniveau mittig des Grundstückes.
- Dächer
3.1. Folgende Dachformen sind im MI zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach mit Dachbegrünung
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.
Folgende Dachformen sind im SO zulässig: Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
3.2. Sattel-, Zell-, Pultdächer, Waln- und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.
Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauzonen sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vordäuben, Wintergärten).
3.3. Blechendeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen, Pult- und Tonnendächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.
3.4. Dachaufbauten (Gauben) müssen von Gebäuderand min. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 3 m nicht überschreiten.
3.5. PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Außenwände
4.1. Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (Keine Blockhäuser).
4.2. Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkerattrappen sind ausgeschlossen.
4.3. Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
- Einfriedigungen
5.1. Einfriedigungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.
Sollten Einfriedigungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Starketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.
- Gestaltung der Grundstücke
6.1. Befestigte Flächen auf Privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offene, versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.
- Garagen und Stellplätze
7.1. Stellplätze sind nach der Satzung des Marktes Rentweinsdorf abzulösen und zu errichten.
7.2. Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.
7.3. Garagen / Carports müssen einen Stauraum von mindestens 3 Metern zur Straße hin aufweisen.
7.4. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.
7.5. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Energieversorgung, Klimaschutz
8.1. Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) ist zu beachten und mit Anlagen im Bauantrag nachzuweisen. Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstands ist mit Baugesuch zwingend vorzulegen.
Die energetischen technischen Mindestanforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) von 16. September 2021 (Anlage A zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) eines Effizienzhauses 40plus, Effizienzhauses 40 oder Effizienzhauses 55 sind einzuhalten.
- Grünordnung
9.1. Zur Bepflanzung der privaten bzw. gewerblichen Grünflächen werden heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet.
Für Außenanlagen und Parkplätze wird festgesetzt, dass je 250 m² Fläche ein geeigneter, klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm gepflanzt wird zur Durchgrünung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen und Beschattung der Stellplätze.
Zur Eingrünung des Baugebietes wird eine mehrreihige, mindestens dreireihige Hecke mit einem Baumannteil von 25 % gepflanzt. Die Länge der Hecke beträgt ca. 165 m, die Breite mindestens 6,5 m im Mittel, im breiteren nördlichen Anfangsbereich etwa 15 Meter, im südlichen Endbereich 6,0 Meter. In den Randbereichen der Hecke wird kräuterreiche Landschaftswiese angesät, zweimalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes im Sommer.

Artenliste:			
Feld-Ahorn	- Acer campetre	Hartriegel	- Cornus sanguinea
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides	Hasselnuß	- Corylus avellana
Hainbuche	- Carpinus betulus	Präfrähenhölchen	- Euonymus europaeus
Weißdorn	- Crataegus monogyna	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Waldruß	- Juglans regia	Schlehe	- Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	- Prunus spinosa	Acker-Rose	- Rosa arvensis
Stiel-Eiche	- Quercus robur	Hunds-Rose	- Rosa canina
Elberesche	- Sorbus aucuparia	Holunder	- Sambucus nigra
Elbeere	- Sorbus torminalis		
Speierling	- Sorbus domestica		

Pflanzgrößen: Hei., 2xv., 150-200; VStr., 3-4 Tr., 100-150;

Pflanzraster: Gepflanzt werden wurzelackte Pflanzen im Herbst. Gepflanzt wird in versetzten Reihen, Abstand zwischen den Reihen 1,50 Meter, Abstand in der Reihe 1,5 Meter in den von unvernünftigen Bagleitkraut befreiten vegetationsfreien Oberboden. Bedeckung Pflanzscheibe mit Strohmulch (Auftragsdicke 10 cm).

Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung wird die Pflege und Erhaltung im Grundbuch als Grunddienstbarkeit eingetragen.

C: HINWEISE

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
1.1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 6 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Hochwasserschutz und Wasserabfluss
2.1. Regenrückhaltung auf privaten Flächen
Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Das häufige Volumen dient der Brauchwasserernutzung und die weitere Hälfte dient der Regenwasserrückhaltung bei Regen. Eine Drossel soll bei Entleerung 0,5 l/s maximal ausleiten. Für die Größenbestimmung der Zisterne wird festgelegt, dass pro angefangene anzuschließende 100 m² befestigter Fläche im Baugrundstück ein Zisternenvolumen von mindestens 3 m³ pro Bauvorhaben auszuführen ist. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstückes genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.
Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstückes genutzt werden.

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "1. Änderung Bebauungsplan Eichelberger Weg"

- Der Gemeinderat des Marktes Rentweinsdorf hat in der Sitzung am 02.03.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rentweinsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Rentweinsdorf, den

(Siegel)
Steffen Kropp, Erster Bürgermeister

- Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Rentweinsdorf, den

(Siegel)
Steffen Kropp, Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt

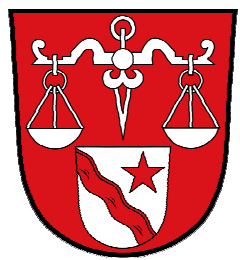
Rentweinsdorf, den

(Siegel)
Steffen Kropp, Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht. Der Bebauungsplan "1. Änderung Bebauungsplan Eichelberger Weg" ist damit in Kraft getreten.

Rentweinsdorf, den

(Siegel)
Steffen Kropp, Erster Bürgermeister



Markt Rentweinsdorf
Landkreis Haßberge

1. Änderung des
Bebauungsplans
"Eichelberger Weg"

gemäß § 13a BauGB
Beschleunigtes Verfahren

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/98099-0
Fax 09562/98099-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landschaftsplanung (Univ.)
Birklesweg 7
OT Hassenberg
96242 Sonnefeld

	Datum:	lt. Beschluss vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	02.03.2026	02.03.2026	C. G.	J. W.
1. Änderung				
2. Änderung				
3. Änderung				