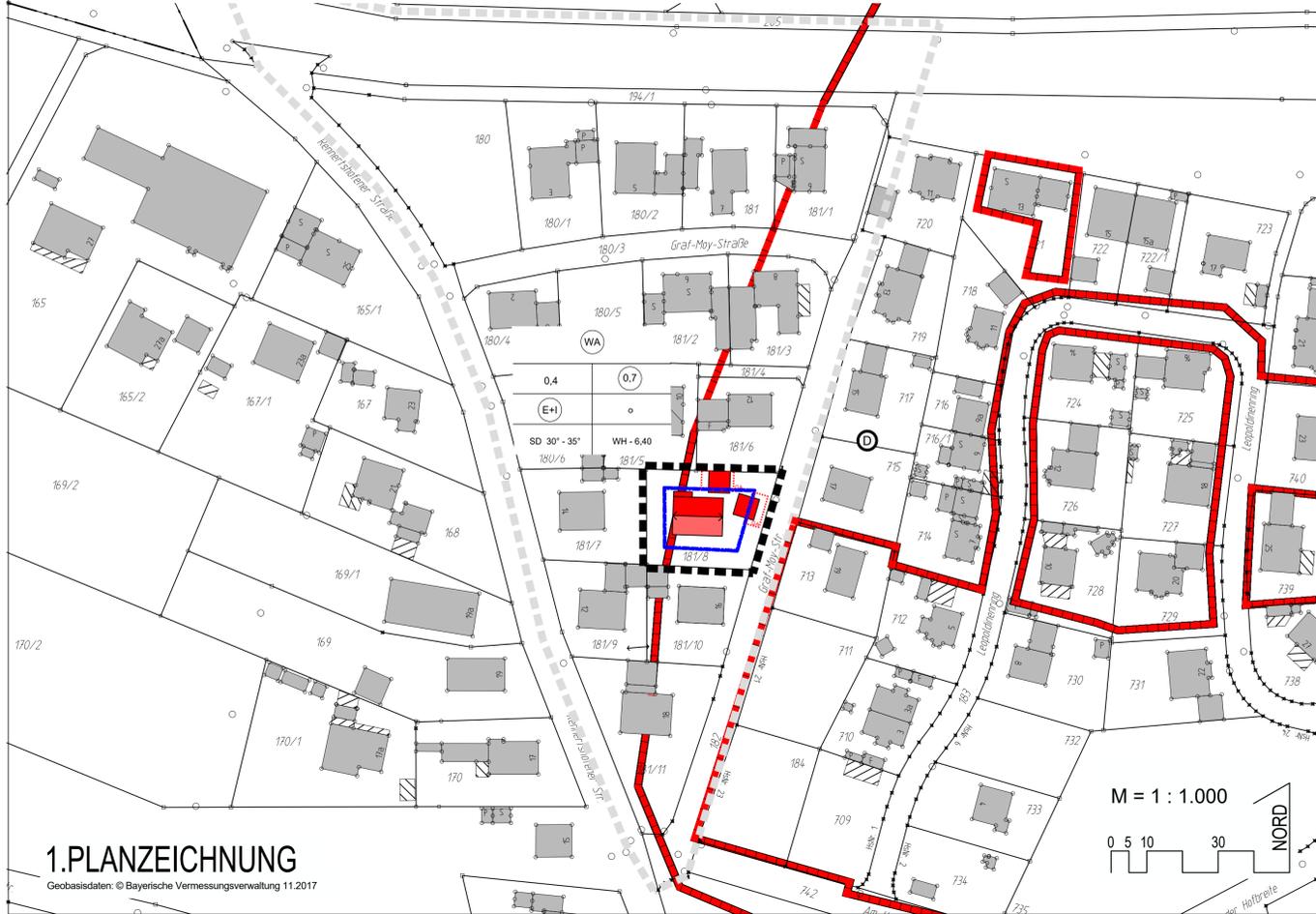


BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES ORTSKERNES" 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 11.2017

PRÄAMBEL

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1: 1 a; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (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 zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 1 "Nördlich des Ortskernes" 1. Änderung

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht allgemein zugelassen werden.

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.

höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ: 0,7

3.2 Zahl der Vollgeschosse

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

4 Baugrenzen, Bauweise

4.1 festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5 Dachform, Dachneigung, Wandhöhe

5.1 Dächer

Zugelassen sind ausschließlich Satteldächer.

Es sind Dachneigungen zwischen 30° bis 35° zulässig.

Firstrichtung wie Planeintrag zwingend.

Für Garagen und Carports sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.

Für Nebengebäude und Anbauten (z.B. Kellerabgang, Vorbauten, etc.) sind ebenso Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° sowie Flachdächer zugelassen.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

5.2 Dachüberstand

Max. Dachüberstand bei gleichschenkligen Satteldächern; max. 0,75 m

5.3 Wandhöhe

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (ohne Dachausbau) = max. 6,40 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Der Fußboden des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,50 m über das Gelände hinausragen.



6 Balkone

Balkone sind bis zu einer Länge von 50% der Gebäudelänge zulässig. Die Auskragung des Balkons darf maximal 3,0 m betragen.

7 Garagen & Carports

7.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

7.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

7.3 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² je Baugrundstück zulässig.

7.4 Als Carport gelten überdachte Stellplätze die mindestens zufahrtsseitig immerwährend geöffnet sind (d.h. auch nicht nur temporär verschließbar sind).

7.5 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze (Stauraum) gelten nicht als Stellplatz.

8 Sonstige Planzeichen

Fläche für Garagen und Carports

3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1 Bestehende Grundstücksgrenze

2 Flurstücksnummer

3 Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

4 Gebäudevorschlag

5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes

6 Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7232-0286 (nachrichtlich übernommen am 19.06.2018)

7 Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

8 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Keller sollten wasserdicht und auftriebsicher ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

9 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme, bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

10 Das Baugebiet befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals. Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alle weiteren von der Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Graf-Moy-Straße" behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Etwaige Gutachten, sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 a BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 20.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 beteiligt.

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.

- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 1. Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES ORTSKERNES" 1. Änderung

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB sowie zur erneuten Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

An der Lach 11 a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info-noe@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN
GEÄNDERT
DEN 20.11.2018
DEN 28.11.2018
DEN 05.02.2019

Proj.Nr.: 2112.033