

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand April 2021  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund  
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),  
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),  
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),  
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und  
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit  
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

Bebauungsplan Nr. 23 "Hütting Nord-West"

als  
Satzung  
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung
  - SO: Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Dauerwohnen sowie Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Anteil der Fremdenbeherbergung darf dabei einen Anteil von 25% nicht überschreiten.
- 3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1. 55 m²: Maximale Grundfläche GF, z.B. 55 m²  
Auf den Parzellen 1 - 20 sind ausschließlich Kleinhäuser „Tiny House“ und deren dazugehörige Freibereiche und Zufahrten zulässig. Die Tiny Houses sind als PKW- bzw. LKW-Anhänger zu gestalten. Die maximale Breite beträgt dabei 2,55m und die Gesamtlänge darf 12,00 m nicht überschreiten. Eine Ausführung von Kellergeschossen ist bei den Tiny Houses nicht zulässig.
  - 3.2. I: Für die Tiny Houses sind zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt.
  - 3.3. I+D: Für das Lagergebäude sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei sich ein Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss.
  - 3.3. FH = 4,50: Maximal zulässige Firsthöhe FH in Meter, z.B. 4,50 m
  - 3.3. WH = 4,50: Maximal zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 4,50 m

4. Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1. festgesetzte Baugrenzen.  
Vorhöfen und Markisen, sowie Erker, die mit einer Slide-Out-Technik am Tiny House befestigt werden, dürfen auch außerhalb dieser liegen. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- 5. Verkehrsflächen
  - 5.1. private Verkehrsflächen als Zufahrt mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung.
  - 5.2. private Verkehrsfläche als Schotterfläche ausschließlich zum Be- und Entladen der Tiny Houses als innere Erschließung.
- Stellplätze, die innere Erschließung sowie Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

6. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

- 6.1. Grünordnung allgemein  
Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen. Alle nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 6.2. Privates Grün
  - 6.2.1. Erhaltung von Bäumen  
zu erhaltender Baum  
Die gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind durch Linden (Tilia cordata) innerhalb des Plangebiets spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.  
Hinweis:  
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
  - 6.2.2. Private Grünfläche  
Die private Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Regiosaatgutmischung mit mind. 50 % Blumen) anzulegen.  
Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.  
Einfriedungen entlang dieser Grünfläche sind nur an der dem Baugebiet zugewandten Innenseite zulässig.  
Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen  
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind 60 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen.  
Die Anlage einer Schnitthecke und die Pflanzung immergrüner Gehölze sind unzulässig.  
Zudem ist je volle 15 fm eine Hainbuche zu pflanzen.  
Mindestqualität Laubbaum: Stammbusch, Stammumfang 16-20 cm  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

- 6.2.3. zu pflanzender Baum in privater Grünfläche zulässig sind standortgerechte, heimische Laubbäume  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten privaten Grünfläche geringfügig abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.  
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, SU1 16-18 cm  
Jede Strauchgruppe ist zwei- bis dreireihig oder gruppig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- 6.2.4. zu pflanzende Strauchgruppe in privater Grünfläche zulässig sind heimische Sträucher  
Jede Strauchgruppe ist zwei- bis dreireihig oder gruppig, maximal 7,5 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.  
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.  
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, SU1 14-16 cm
- 6.2.5. Stellplatzbegrünung  
Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum (2. oder 3. Ordnung) zu pflanzen. Pro Baum ist ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von mind. 13 m² vorzusehen. Die Baumgrube muss eine Mindesttiefe von 1,5 m und die offene Bodenfläche von mind. 2 m² besitzen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Stauden oder Gräser anzupflanzen.  
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, SU1 14-16 cm

7. Ausgleichsflächen

- 7.1. Ausgleichsflächen allgemein  
Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrar- und Gäranlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der nachfolgend festgesetzten Ausgleichsfläche nicht zulässig. Für alle Pflanzungen und Ansätze sind gebietsheimische Arten zu verwenden.
- 7.2. Ausgleichsfläche A1  
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 558, Gemarkung Hütting, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.110 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 23 "Hütting Nord-West" zugeordnet.  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)  
Entwicklungsziel: Blühwiese mit zwei solitären Großbäumen

7.2.1. Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von 2 solitären Großbäumen: Steleiche (Quercus robur)  
Mindestqualität: Solitär, 3xv, mit DB, 200-300 cm  
Auf eine sichere Verankerung ist zu achten.
- Anlage einer Blühwiese durch die Mahdgutübertragung von Spenderflächen aus der näheren Umgebung (die Flächen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen)
- Alternativ: Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzenaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke: 3 g/m² mit Schnellbegrünung 2 g/m².
- Vor der Ansaat ist die gesamte Fläche zu grubbern. Nach erfolgter Aussaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

7.2.2. Pflegemaßnahmen

- Ca. 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ist ein erster Schröpschnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Ansaat zu wiederholen. Anschließend ist die Ausgleichsfläche 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.07. erfolgen. Die Fläche ist in Mosaikform oder vom Feldinneren nach außen zu mähen, um Tieren Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Beim zweiten Mahdtermin ist jährlich wechselnd ca. 50% der Fläche von der Mahd auszusparen. Die andere Hälfte der Fläche ist über den Winter nicht weiter als ca. 25 cm abzumähen. Das Mahgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Gehölze sind artgerecht zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist mit massiven Eichenpfählen (alle 10 m) von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen.

8. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

- 8.1. Dächer  
Als Dachformen für die Tiny Houses werden Sattel- (SD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD) festgesetzt. Für das Bestandsgebäude ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 45° zulässig. Dachaufbauten, -terrassen und -einschnitte sind nicht zulässig. Erker mit einer „Slide-Out-Technik“ und Dachgauben werden nur zugelassen, sofern diese nicht nachträglich eingebaut werden.
- 8.2. Photovoltaikanlagen  
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur in gleichem Neigungswinkel und mit gleichmäßig angeordneten Modulen oder als Fassadenelemente zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind ausgeschlossen.
- 8.3. Fassadengestaltung  
Die Fassaden müssen aus Holz bestehen. Grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 8.4. Einfriedungen  
Die Einfriedung des Baugebiets hat in Form eines Koppelzauns aus Holz zu erfolgen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Eine Einfriedung der Parzellen ist unzulässig. Pro Parzelle ist eine Sichtschutzwand mit einer max. Länge von 6 m und einer max. Höhe von 1,8 m zugelassen. Der Abstand zur nächsten Parzelle muss dabei mind. 1,8 m betragen. Es sind ausschließlich natürliche Bauelemente zulässig.
- 9. Nebenanlagen
  - 9.1. Auf den jeweiligen Parzellen sind nur Nebenanlagen zur Bewirtschaftung oder Selbstversorgung (z.B. Hochbeete) zulässig. Es sind ausschließlich natürliche Bauelemente zulässig.
  - 9.2. Na: Flächen für Nebenanlagen  
Auf den vorgesehenen Flächen sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,50 m und einem flachgeneigten Pultdach (10° - 15° Dachneigung) zulässig. Die Gebäude sind aus Holz zu errichten.
  - 9.3. St: Fläche für Stellplätze  
Stellplätze, die innere Erschließung sowie Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Parzellengrenzen mit Parzellenummer
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag Tiny Houses
- Geplanter Gebäudeabriss
- Maßangabe in Metern
- Bodendenkmal mit Akten-Nr.: D-1-7232-0243; Burgruine des Mittelalters (Burg Hütting) auf Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes – BayDSchG (Erlaubnis- und Meldepflicht) wird verwiesen
- Baudenkmäler
  - Baudenkmal D-1-85-153-69; Schachenburg
  - Baudenkmal D-1-85-153-68; Ortskapelle
- Landschaftsschutzgebiete
  - Landschaftsschutzgebiet ID LSG-00357.01; Schutz des Wellheimer Donaurockentales im Markt Rennertshofen, Nr.: ND-06
  - Landschaftsschutzgebiet ID LSG-00565.01, Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“, Nr.: LSG-BAY-15
- Fauna-Flora-Habitat Gebiet ID 7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal
- Vorgeschlagener Standort der Abfallsammelstelle außerhalb des Geltungsbereichs
- Für Bodeneingriffe aller Art ist wegen der Lage im direkten Umfeld der Bodendenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Einfriedungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) einzureichen.
- Artenschutz  
Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung  
Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen.  
Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoeben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.

- Gehölzerhalt  
Der sich im Plangebiet befindliche Gehölzbestand ist zu erhalten und entsprechend zu schützen.
- Einfriedungen  
Alle Einfriedungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

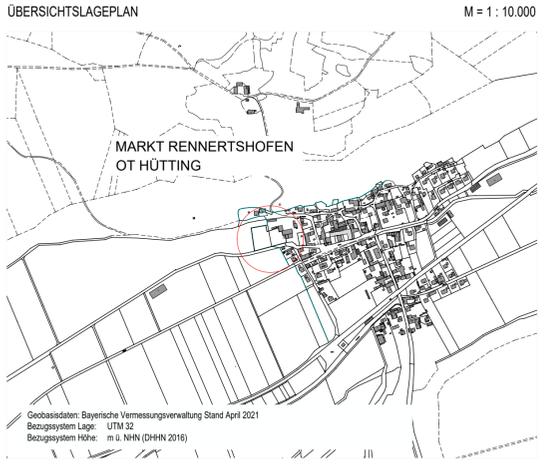
4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2020 hat in der Zeit vom 02.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2020 hat in der Zeit vom 02.12.2020 bis 15.01.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 wiederholt öffentlich beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Rennertshofen, den .....

Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister Siegel

MARKTGEMEINDE RENNERTSHOFEN  
LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 23 "HÜTTING NORD-WEST"



ENTWURFSVERFASSER:  
**WipflerPLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenlofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN, DEN 06.10.2020  
 GEANDERT, DEN 22.02.2022  
 GEANDERT, DEN 17.05.2022  
 GEANDERT, DEN 29.11.2022