

1. PLANZEICHNUNG

Preamble

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9, 10 und 13 b 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 gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 18 "Rohrbach Ost" als Satzung.

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen durch Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- Maß der Nutzung**
  - 0,3 Grundflächenzahl = 0,3
  - 0,6 Geschossflächenzahl = 0,6
  - II / I+D zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
  - WH / I+D 4,20 m Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m
  - WH / II 6,30 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen = max. 6,30 m siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 2.2

4. Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Bauraum für Garagen / Carports
- nur Einzelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung und Straßenbegleitgrün
- private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen

- private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 8.2
- Hecke, dreireihig, Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung veränderbar siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 8.2 sowie Hinweis Nr. 6 zur Pflanzliste

7. Sonstige Planzeichen

- mit Grunddienstbarkeit zu belastende Fläche

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer, z. B. 279
- Parzellennummer
- vorhandene Gebäude
- Gebäudevorschlag
- Maßangaben in Metern
- Umgriff Bodendenkmal (Denkmalnummer D-1-7232-0075); nachrichtlich übernommen (www.geportal.bayern.de, 24.10.2017)

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
  - Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - 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 um bis zu 50% bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,45 überschritten werden. Maßgeblich für die Berechnung der GRZ und GFZ sind die Flächen des Baugrundstücks ohne die festgesetzten privaten Grünflächen und die privaten Verkehrsflächen.
  - Wandhöhen
    - bei I+D 4,20 m
    - bei II 6,30 m
- An der Gebäudeecke mit der höchst gelegenen Bestands-Geländehöhe darf die OK-EG-Rohfußboden maximal 15 cm über der dortigen Bestands-Geländehöhe liegen.
- Baugrenzen und Abstandsflächen
  - Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
  - Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)
  - 4.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD)
  - 4.2 Dachneigung: bei SD I+D 38° - 45°; bei SD, WD II 15° - 28°
  - 4.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
  - 4.4 Dachdeckung: ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
  - 4.5 Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungen als beim Hauptgebäude zulässig.
- Garagen und Nebengebäude
  - 5.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. 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.
  - 5.2 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. Die Errichtung von Nebengebäuden in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten
  - 6.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.
  - 6.2 Garagenvorflächen (Stauräume gem. Festsetzung durch Text Nr. 5.2) sind keine anrechenbaren Stellplätze.
  - 6.3 Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten.
- Geländeveränderungen
  - Das natürliche Gelände ist grundsätzlich zu erhalten. Auffüllungen sind nur bis auf Höhe OK-EG-Fertigfußboden erlaubt (siehe auch Festsetzung durch Text Nr. 2.3). Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind nicht zulässig. Es dürfen keine Stützmauern usw. errichtet werden.
- Grünordnung
  - Alle Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
  - 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
  - 8.2 Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) gekennzeichneten Flächen dienen der Ortsrandgestaltung und sind entsprechend zu begrünen. Hierfür ist entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 80% der hierfür je Grundstück festgesetzten Fläche eine dreireihige Hecke mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150; Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 80-100
- Einfriedungen
  - Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 15 cm ausgebildet werden.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
  - Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.
- Wasserwirtschaft
  - Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,20 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA für ein 10-jähriges Regenerereignis zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Es wird daher die Errichtung von Kombi-Zisternen empfohlen, d. h. Zisternen bei welchen der untere Teilbereich der Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers dient und im oberen Teilbereich das Niederschlagswasser temporär zwischengespeichert und dann gedrosselt abgeleitet wird. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offeneporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Regenerative Energiequellen
  - Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- 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.
- Für die Beleuchtung des Strassenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.
- Pflanzliste heimischer Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen
 

Bäume:	Sträucher:	Amelanchier in Arten
Spitz-Ahorn	Felsenbirne	Corylus avellana
Feld-Ahorn	Haselnuss	Cornus mas
Sand-Birke	Betula pendula	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Crataegus monogyna
Walnuss	Juglans regia	Euonymus europaeus
Winter-Linde	Tilia cordata	Ligustrum vulgare
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Lonicera xylosteum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Sambucus nigra
Mehlbirne	Sorbus aria	Gem. Schneeball
Obstbäume in Sorten, und andere		Wildrosen in Arten, und andere
- Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen als Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass lt. Landkreisleitende Neuburg-Schrobenhausen die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können. Die Mülltonnen sind daher an einer Sammelstelle am Rohweg südwestlich Flur-Nr. 279 für die Entleerung bereitzustellen.
- Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamts umgehend zu informieren, welche dann die weitere Vorgehensweise vorschreiben.

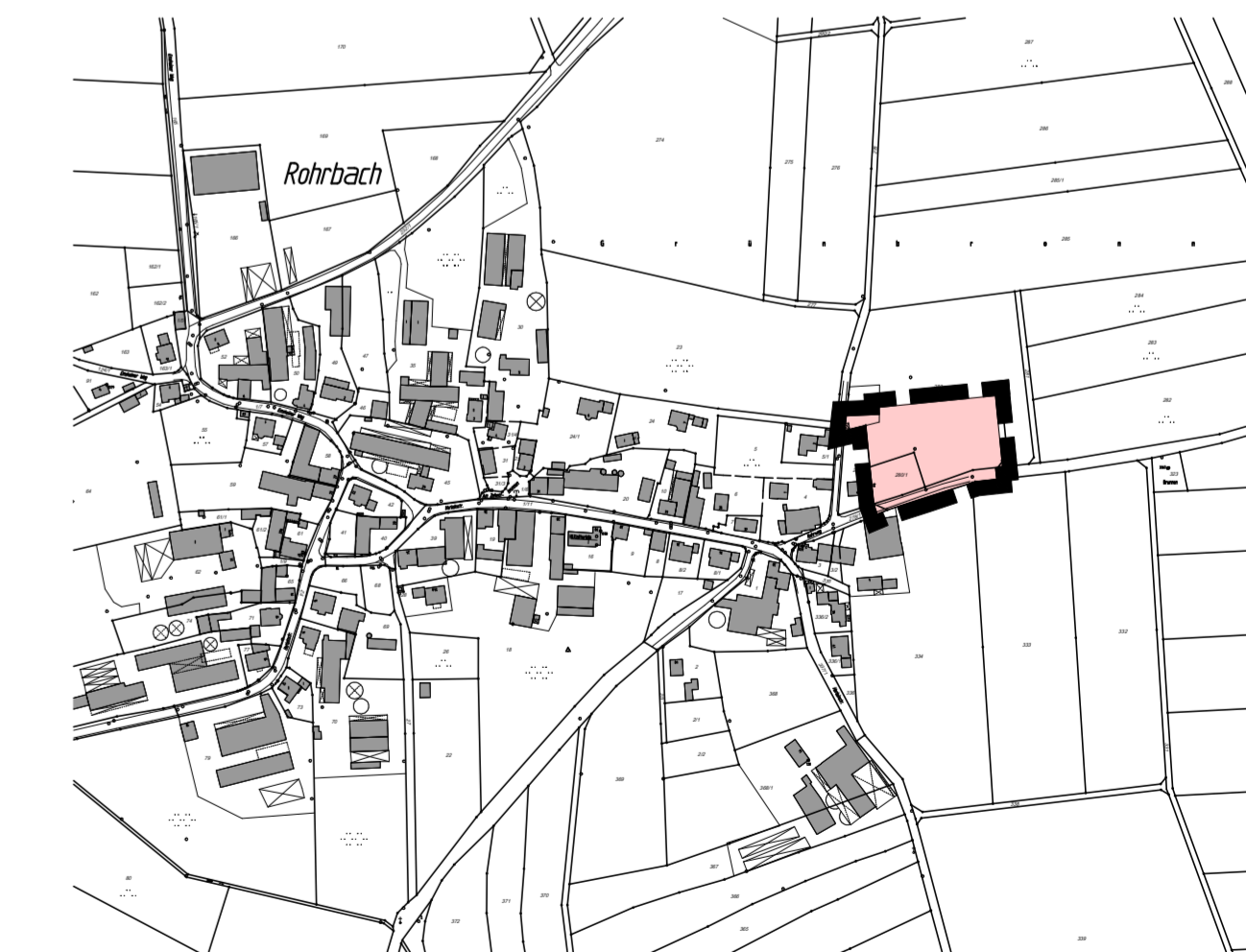
6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.08.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2017 ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2017 bis 29.01.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 30.05.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis 30.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.07.2018 bis 27.07.2018 erneut verkürzt beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.07.2018 bis 27.07.2018 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.08.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.08.2018 als Satzung beschlossen. Rennertshofen, den .....  
Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister
- Ausgefertigt Rennertshofen, den .....  
Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich 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. Der Bebauungsplan 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

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 18 ROHRBACH OST

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



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

PPAFFENHOFEN, DEN 14.11.2017  
GEÄNDERT, DEN 27.02.2018  
GEÄNDERT, DEN 10.04.2018  
GEÄNDERT, DEN 26.06.2018  
GEÄNDERT, DEN 07.08.2018