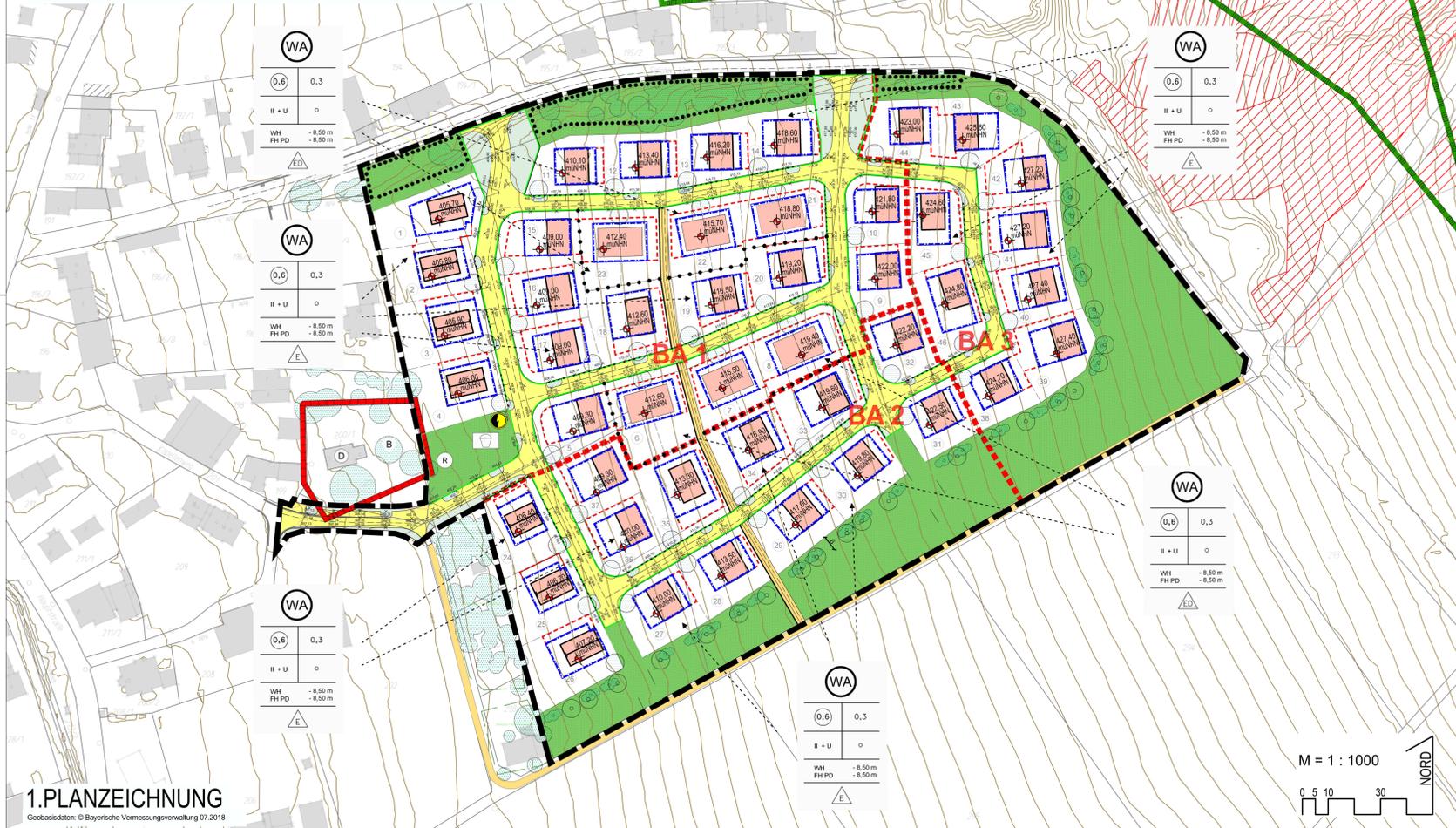


BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "BERGFELD"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 07.2018

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 13 b 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)

den Bebauungsplan Nr. 14 „Bergfeld“ als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

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.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

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.

GFZ 0,60 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ

3.2 Zahl der Vollgeschosse

II + U maximal drei Vollgeschosse zulässig. Bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen muss ein Vollgeschoss unter der festgesetzten Rohfußbodenhöhe liegen (Untergeschoss). Mindestens sind zwei Vollgeschosse zu errichten.

3.3 Höhenlage

Die Höhenfestlegung wird in Meter über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK EG RFB). Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem bergseitigen Geländeanschluss am nächsten gelegene Vollgeschoss. Die entsprechende Höhe darf nicht überschritten werden.

3.4 Wandhöhe

WH 8,50 höchstzulässige sichtbare Wandhöhe in m = 8,50 m

Die festgesetzte maximale zulässige sichtbare Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlänge zu messen. Sie ist ab dem geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

FH PD 8,50 höchstzulässige Firsthöhe bei Putzdächern in m = 8,50 m

Sockel bzw. Untergeschosse dürfen gestalterisch (Putzstruktur, Farbe) nicht abgesetzt werden.

4. Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Doppelhäuser gelten dabei als ein Wohngebäude.

5. Baugrenzen, Bauweise

5.1 festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Abweichend hiervon können in den Bauräumen für Garagen und Carport die dort zulässigen Gebäude ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern sie die in Festsetzung 7 geregelten Wand- und Firsthöhen einhalten. Die Längenbeschränkung für Garagen und Carports von 9 m ist zu beachten.

5.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.5 Firsttrichtung wie Planeintrag zwingend.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeltedächer (ZD) mit einer Neigung von 22° - 42° sowie Putzdächer (PD) mit einer Neigung von 15° - 22° zulässig.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, rotbraun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig. Dies gilt ebenso für Garagen und Nebengebäude.

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen und -neigungen als beim Hauptgebäude zulässig. Aneinander gebaute Wohngebäude und Doppelhäuser sind profiligleich mit gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

6.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchhäuser und -giebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First von Dachaufbauten muss mind. 1,00 m tiefer als der First des Hauptgebäudes liegen.

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

7. Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports 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.

Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die Firsthöhe der Garagen wird bei Satteldächern auf max. 6,00 m ansonsten auf max. 4,60 m gemessen von OK Rohdecke bis OK Dachhaut festgesetzt.

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, usw.) dürfen ein Gesamtvolumen von 75 m³ nicht überschreiten. Außerhalb der Baugrenzen sind Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge mit einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Der Abstand zum Straßenraum muss dabei mind. 2,00 m betragen.

8. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorfächen (Stauräume gem. Festsetzung Nr. 7) sind keine anrechenbaren Stellplätze.

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind geländebündig auszubilden. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche bzw. geländebündigen Zaunsockel muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.

10. Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußbodens um max. 1,00 m aufgefüllt oder max. 1,50 m abgetragen werden. Abtragungen bis zur OK Rohfußboden des zulässigen UG sind ebenfalls möglich. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 0,50 m zu erhalten. Ausnahmeweise kann mit gegenseitigem Einverständnis das Gelände an den privaten Grundstücksgrenzen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen angepasst werden.

Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungneigung von 1:2 (Höhe : Länge) zugelassen. Stützmauern sind mit einer max. Ansichtshöhe von 1,00 m und einem Abstand zueinander von 1,00 m zulässig. Inklusive Einfriedung darf die gesamte Ansichtshöhe 2,00 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin zu begrünen. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0m zulässig.

11. Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Verkehrsgrün, Parkierung)

11.3 Fußweg

11.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

12. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengrube, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

13. Grünordnung

13.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

13.2 Private Grundstückslächen

Je 300 m² angefangene private Grundstücksläche wird mind. ein Obstbaum oder standortgerechter, klimaangepasster Laubbau festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksläche zu platzieren. Die durch Planzeichen fest- gesetzten Bäume an der straßenseitigen Grundstücksgrenze können hierauf NICHT angerechnet werden.

Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstückslächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

zu pflanzender Baum auf Privatgrundstück;

ein Baum pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte (mit Ausnahme der Parzelle 39) Standort mit innerhalb eines 4 m breiten Streifens parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze frei wählbar;
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Laubbau: Stammumfang 16-18 cm
Obstbaum: Stammumfang 14-16 cm

Pflanzverankerung: Dreibeck
zulässige Arten/Sorten: Baum-Felsenbirne, Amelanchier arborea 'Robin Hill', Säulen-Hainbuche, Carpinus betulus 'Fastigiata', Säulen-Robinie, Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis', Winter-Linde 'Rancho', Tilia cordata 'Rancho' und Obstbäume

Die Kosten für die Baumpflanzung werden von der Marktgemeinde Rennertshofen bei frist- und fachgerechter Ausführung einmalig gegen Nachweis auf Antrag erstattet. Näheres wird die Marktgemeinde Rennertshofen in den Kaufverträgen für die Baugrundstücke regeln und festlegen. Erforderliche Schnittmaßnahmen sind gemäß ZTV Baumpflege auszuführen.

13.3 Öffentlich Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung hier: Spielplatz

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingu"ung

Die unbepflanzten Ackerflächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut der Herkunftsorte 14 'Fränkische Alb' anzuziehen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

zu pflanzender Baum in Ortsrandeingu"ung;

Standort entlang Ortsrandeingu"ung veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 5.2 'Schwäbische und Fränkische Alb'; Mindestqualität: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung; Höhe 125-150 cm

zu pflanzende Hecke zur Ortsrandeingu"ung; dreireihig;

auf mind. 60 % der Länge des südlichen und östlichen Ortsrand; Aufteilung veränderbar; zulässig sind nur heimische Sträucher des Vorkommensgebietes 5.2 'Schwäbische und Fränkische Alb'; Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m² verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
Mindestqualität:

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. 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. Dies gilt nicht für Wärmepumpen oder Klimageräte.

15. Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleistung darf maximal 0,20 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltebehälters hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

16. Sonstige Planzeichen/Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

16.1 Maßzahl in Metern

16.2 Flächen für Garagen und Carports

16.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Flurstücksgrenze

2. Geplante Flurstücksgrenze mit Parzellennummer

3. Flurstücknummer

4. Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

5. Gebäudevorschlag

6. geplante Straßenhöhen

7. Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes

8. Baudenkmal D-1-85-153-99 laut Bayerischer Vermessungsverwaltung vom 15.05.2019

9. Bodendenkmal D-1-7232-0253 laut Bayr. Vermessungsverwaltung vom 15.05.2019

10. Mittellateinische und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der katholischen Filialkirche St. Vitus in Treidelheim

11. Für Bodeneingriffe aller Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12. Für die Bauplätze im westlichen Bereich des Bebauungsplans ist bei Genehmigungsverfahren eine eigenständige denkmalrechtlichrechtliche Erlaubnis aufgrund des Nahbereichs zum Denkmal vor der Errichtung der Gebäude einzuholen.

13. Biotop mit der Nummer 7232-1192-003 laut Bayerischer Vermessungsverwaltung vom 15.05.2019 (Nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Flachland) Magerrasen zwischen Treidelheim und Ellenbrunn

14. Biotop mit der Nummer 7232-10011-002 laut Bayerischer Vermessungsverwaltung vom 15.05.2019 (Nachrichtliche Übernahme aus Biotopkartierung Wald) Magerrasen zwischen Stepperger und Ellenbrunn

15. Landschaftsschutzgebiet mit der Nummer LSG-00357.01

16. Schutz des Weißeimer Donautrockenrals im Markt Rennertshofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen vom 15.05.2019

17. Bestehende Gehölze inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

18. Fläche für die Wasserwirtschaft mit Zweckbestimmung hier: Unterirdisches Regenrückhaltebecken

19. Vorgeschlager Standort für eine Transformatorstation

20. Bauabschnitte

21. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

22. 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.

23. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

24. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

25. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

26. Die vorgegebenen Anschlussverfahren für Regen- und Schutzwasser und die Entwässerungssatzung des Markts Rennertshofen sind zu beachten.

27. Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.

28. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

29. Zur Vermeidung von Kumulationseffekten bei Eingriffen in umliegende Grünbestände, sollte sich das Baufeld auf das Umfeld des Eingriffs beschränken.

30. Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen zur Vermeidung von Störung, Tötung und Verletzung von gehölzbrütenden Vögeln außerhalb der Vogel-Brutzeit, d. h. vom 1.10. bis 28./2.2.

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

32. Die Grenzabstände von Bepflanzungen sind einzuhalten. Auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) wird hingewiesen.

33. Die Höhe und Lage der bestehenden Anschlüsse (z.B. die Zulaufhöhe der Zisterne) sind zu beachten.

34. Im Bauantrag ist das geplante und bestehende Gelände auf Grundlage eines Aufmaßes darzustellen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 29.03.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 29.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 14.05.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 14.05.2021 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister



.....
Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Markt Rennertshofen, den

.....
Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister



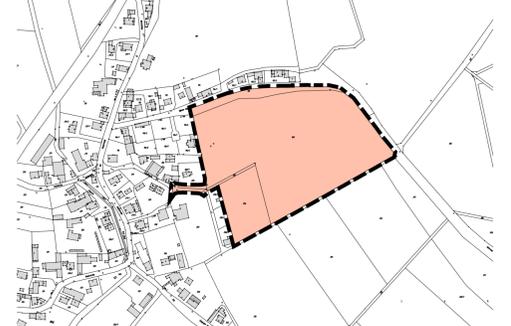
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "BERGFELD"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 11.2017

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@wipfler-plan.de

2112.018

NÖRDLINGEN DEN 25.06.2019

GEÄNDERT DEN 19.01.2021

GEÄNDERT DEN 01.04.2021

GEÄNDERT DEN 08.06.2021