

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "STEINACKER"



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. 21 „Steinacker“ als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl**

 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.
 - Geschossflächenzahl**

 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ
- Zahl der Vollgeschosse**

 zwingend zwei Vollgeschosse zulässig / zwingend ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden
- Wandhöhe**
 - höchstzulässige Wandhöhe bei II in m
 - höchstzulässige Wandhöhe bei I+D in m
 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.
- Höhenlage**
 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mind. auf Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis max. 0,30 m über der Oberkante dieser Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite im rechten Winkel zur Straßenkante.

- Zahl der Wohnungen**
 Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.
- Baugrenzen, Bauweise**
 - 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 Baugrenzen zugelassen.
 - Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind Einzelhäuser zulässig.
 - Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Bauliche Gestaltung**
 - Dächer**

 Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit folgenden Neigungen zulässig:
 bei SD I+D 38°- 45°
 bei SD, WD II 15°- 28°
 Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungen als beim Hauptgebäude zulässig.
 Die Firstrichtung der Gebäude hat in Gebäudelängsseite zu erfolgen.
 Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig.
 - Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen**
 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- 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. 6,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 6,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, Terrassen, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum Straßenraum zulässig. Nebengebäude dürfen hierbei eine Gesamtgrundfläche von 10,0 m² nicht überschreiten. Die Errichtung von Nebengebäuden in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingerüstung ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten**
 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen (Stauräume gem. Festsetzung durch Text Nr. 5.2) sind keine anrechenbaren Stellplätze.
- 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. Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen sind ohne Zaunsockel auszuführen. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.
- Geländeveränderungen und Stützmauern**
 Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen in der privaten Grünfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.
 Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
 Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen. Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsfläche
- 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 wasserdruckfähige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung**
 - 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.
 Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

- Privates Grün**
 Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren.
 Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
 Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.
 Private Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung; Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.
 Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeingerüstung; Hierfür ist entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 80 % der hierfür je Grundstück festgesetzten Fläche eine Hecke mit heimischen Laubbäumen (2. und 3. Wuchsordnung) und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Bäume 1. Wuchsordnung sind unzulässig. Die Mindestpflanzlichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäumen/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 100-125 Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
- 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.
- 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 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 offeneporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.
- Sonstige Planzeichen**
 - Maßzahl in Metern
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Flächen für Garagen und Carports

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze mit Parzellennummer
- Flurstücksnummer
- Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- Gebäudevorschlag
- Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes
- Baudenkmal D-1-85-153-39 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 23.08.2018
- Abstandsfläche, im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit
Bebauung nicht zulässig
- 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.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz- und Regenwasser, sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.
- Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.
- 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.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Pflanzenliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen**

Laubbäume (2./3. Wuchsordnung): Feld-Ahorn Rot-Erle Grau-Erle Sand-Birke Holzapfel Wild-Kirsche Mehlbeere Eberesche Eisbeere Obstbäume in Sorten, und andere	Sträucher: Kornelkirsche Haselnuß Zweiggrif. Weißdorn Gewöhnlicher Liguster Heckenkirsche Schlehe Furpur-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Wildrosen in Arten, und andere	Cornus mas Corylus avellana Crataegus laevigata Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana
--	--	--
- Auf die Grenzabstände bei Bepflanzungen gem. Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.9.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2019 als Satzung beschlossen.
 Rennertshofen, den

 Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Ausgefertigt
 Rennertshofen, den

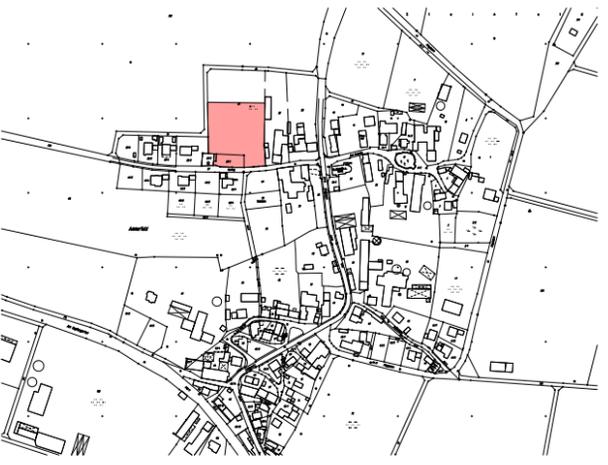
 Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.
 Markt Rennertshofen, den

 Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister
 Siegel

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "STEINACKER"

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 18.09.2018
 DEN 05.02.2019