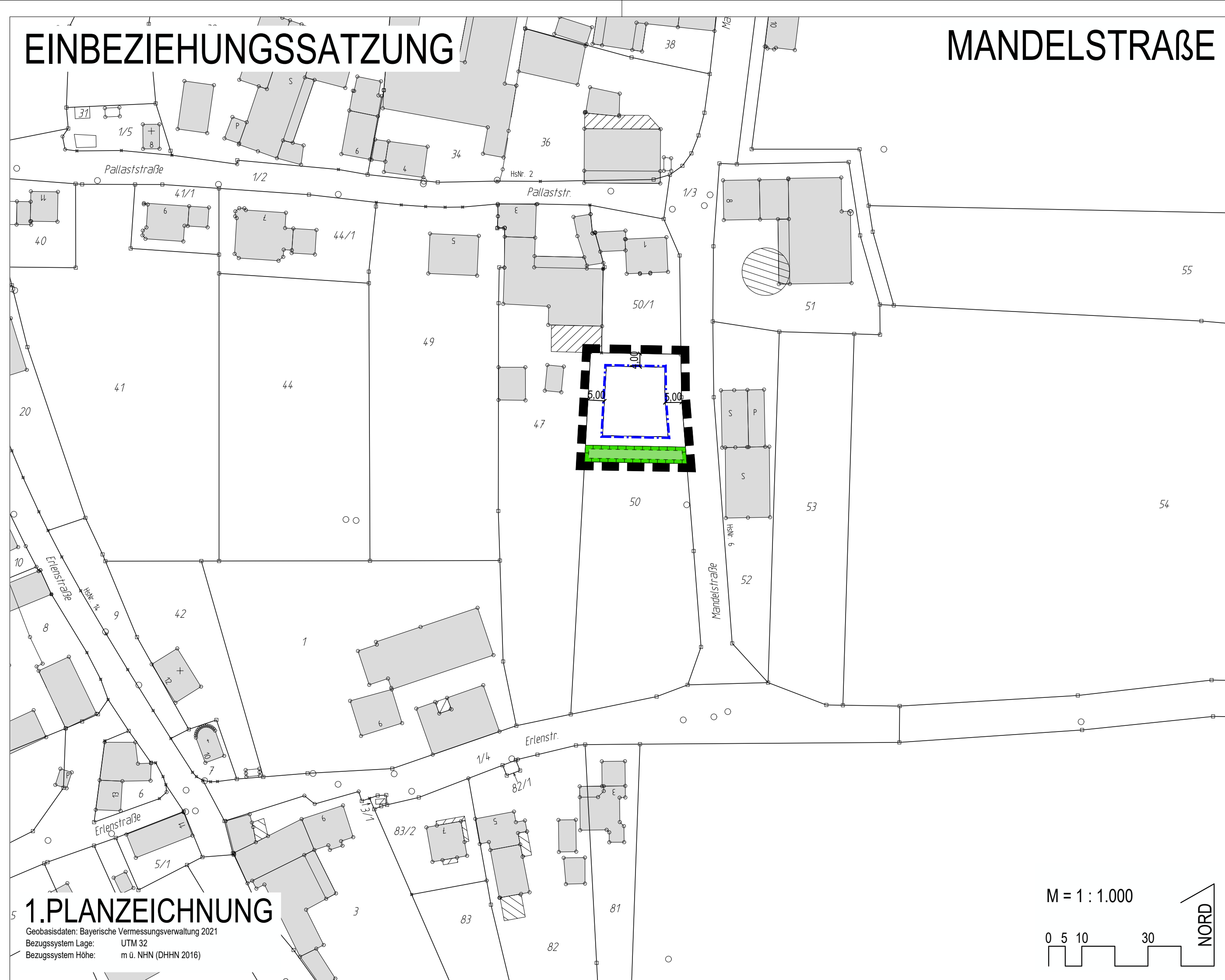


EINBEZIEHUNGSSATZUNG

MANDELSTRASSE



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund

- der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung die

Einbeziehungssatzung "Mandelstraße"

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

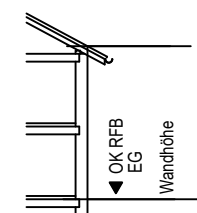
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO), Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,2

2.2 max. Wandhöhe, hier: 6,70 m

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

- Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
- Unterer Bezugspunkt EG: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss
- Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut



2.4 Höhenlage
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.2 Baugrenze

4 Garagen, Carports, Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, mit Ausnahme an der Ostseite, entlang der Mandelstraße auch außerhalb der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig.

5 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 Zulässig ist ein gleichgeneigtes Dach mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung bis 30°.

5.2 Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 Geländeänderungen sind im Rahmen des Vorhabens nur geringfügig zur Anpassung des Gebäudes an das Gelände und der Zufahrten zulässig.

6 Bodenschutz
 Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7 Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)

7.1 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

7.3 Unbebaute Baugrundstückflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten

8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der privaten Grundstücksfläche der Fl. Nr. 50/2 Gemarkung Eribach eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 152 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Einbeziehungssatzung "Fl. Nr. 50 (Teilfläche) Eribach" zugeordnet.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

8.1 Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung einer mehrreihigen heimischen Hecke (Breite ca. 5 m);
 Herstellung einer mindestens 2-reihigen freiwachsenden Hecke bei 5 m breiter Ausgleichsfläche; zulässig sind heimische Sträucher der Arten siehe Pflanzliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen.
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

8.2 Pflegemaßnahmen

Die Hecke ist als freiwachsende Hecke herzustellen, weder grünlandseitig noch wohnseitig darf diese als Schnitthecke ausgebildet werden. Bei Überalterung von Heckengehölzen (über 20 Jahre) und/oder Ausbildung von Reinbeständen wird eine fachgerechte Heckspflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (auf-den-Stock setzen) erforderlich.

9 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig. Vollständig geschlossene Zunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zaune sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Die Einfriedung der Wohnbebauung darf die Ausgleichsfläche nicht umfassen.

10 Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern, z. B. 6 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 44/1

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

2 Denkmalschutz
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Landwirtschaft
 Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) jederzeit im ortsüblichem Umfang zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

4 Pflanzliste heimische Sträucher für Neupflanzungen (Ausgleichsfläche)

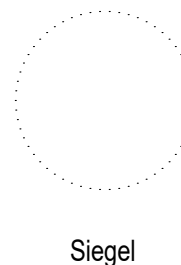
Sträucher:	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa corymbifera
Hasselnuß	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Sämtliche Gehölze sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.03.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2025 bis 11.04.2025 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 28.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2025 bis 11.04.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.2025 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.05.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Markt Rennertshofen, den

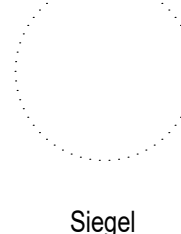
Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung 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

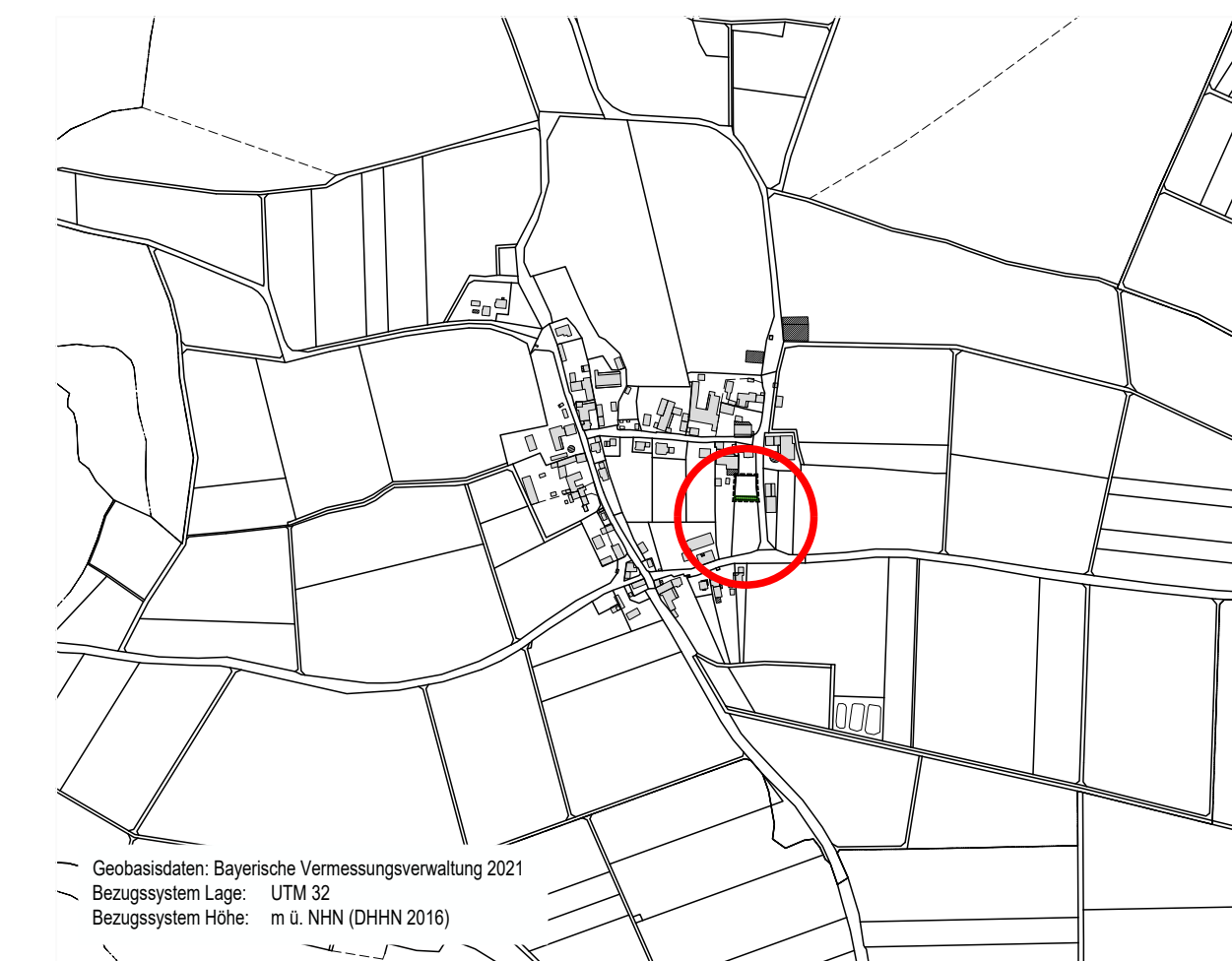


MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MANDELSTRASSE"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail: info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 28.02.2025
 GEÄNDERT, DEN 20.05.2025