

Einbeziehungssatzung

für das Gebiet am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Riedensheim
(Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269) der Gemarkung Riedensheim

Der **Markt Rennertshofen** erlässt aufgrund
des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB),
des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB,
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,
des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung

für den Ortsteil Riedensheim (Bereich Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269 der Gemarkung Riedensheim) folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die auf beiliegendem Lageplan gekennzeichneten Grundstücke Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269 der Gemarkung Riedensheim. Die Planzeichnung mit Festsetzungen (M 1 : 1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innenbereich

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Grundstücke Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269 der Gemarkung Riedensheim zusätzlich zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

§ 3

Festsetzungen und Hinweise

(1) Innerhalb der eingegrenzten Flächen ist zu den angrenzenden Flächen ein privater Grünstreifen mit einer Mindestdiefe von 4 m bzw. 2,50 m von jeglicher baulicher Anlage freizuhalten und mit heimischen Sträuchern und eingestreuten einzelnen Laubbäumen (darunter fallen auch Obstbäume) als dichte Ortsrandeingrünung vom Grundstückseigentümer herzustellen und zu unterhalten. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

(2) Für Art und Maß der baulichen Nutzung gelten für alle Grundstücke die folgenden Festsetzungen und Hinweise:

ED	Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte zulässig
II + D	2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
SD	Hauptgebäude nur Satteldach

(3) Pro Wohnung müssen 2 Stellplätze errichtet und dauerhaft vorgehalten werden, wobei die Stauräume vor den Garagen nicht angerechnet werden. Falls nur Stellplätze ohne Überdachung oder Carports ohne Zufahrtstore errichtet werden, können die Stauräume entfallen. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Lageplan darzustellen.

(4) Das Grundstück darf zum Ausgleich der vorhandenen Unebenheiten maximal 70 cm (ab jetzigem Tiefpunkt des jeweiligen Baugrundstückes) aufgefüllt werden. Stützmauern dürfen nicht errichtet werden. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Anböschungen auszugleichen.

(5) Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur eine Höhe von 1,20 m, gemessen von der Straßenoberkante aus, nicht überschreiten, wobei der Sockel eine max. Höhe von 40 cm (Außenkante) aufweisen darf.

(6) Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind mit einer Höhe von 1,05 m als Maschendrahtzaun zulässig, wobei die Sockelhöhe max. 5 cm über dem fertigen Gelände liegen darf.

Hinweise:

Auf Fl.Nr. 271 entlang der neuen Entwässerungsmulde ist ein 5 m breiter Pflegestreifen freizuhalten.

Zur weiteren Strukturierung der Ortsabrundung dient der zukünftig geplante Rinder-Laufstall auf Fl.Nr. 273.

Grünordnung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum 2. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu bevorzugen, Koniferen sind nicht zulässig.

Die Ortsrandbegrünung in Form von 4 m bzw. 2,50 m Pflanzstreifen ist 2- bzw. 1-reihig, heckenartig mit heimischen Sträuchern und eingestreuten Bäumen (mind. alle 15 m ein Baum) entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Abstand in der Reihe 1,50 m. Ausgefallene Gehölze sind vom Grundstückseigentümer artgleich zu ersetzen.

Pflanzliste (Pflanzempfehlung):

Bäume

Jeweils Hochstamm 2xv m.B. 12/14

- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Sorbus torminalis, Eisbeere

Obstbäume

Jeweils Hochstamm 12/14

- Heimische Sorten

Sträucher

Jeweils 2xv o.B. 60/80

- Amelanchier ovalis, Felsenbirne
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Corylus avellana, Hasel
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, Liguster
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
- Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina, Hundsrose
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Ausgleichsfläche:

Die Gesamtgrundstücksfläche sowie die Ortsrandbegrünung setzen sich wie folgt zusammen:

Fl.Nr. 273/1	884 qm	108 qm
Fl.Nr. 271 mit 272	1.593 qm	316 qm
Fl.Nr. 269	<u>1.577 qm</u>	<u>300 qm</u>
	4.054 qm	724 qm

4.054 qm Gesamtgrundstücksfläche – 724 qm Ortsrandbegrünung = 3.330 qm

3.330 qm x 0,35 =

1.166 qm
Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche wird in Form einer Streuobstwiese (Hochstamm, möglichst alte, regionale Sorten) auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 271 zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.

Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd im Jahr (nicht vor dem 1. Juni), mit Abfuhr des Mähgutes und unter grundsätzlichem Verzicht auf Düngung.

Hinweis:

Der Grabenumlegung wurde seitens des Marktes Rennertshofen mit Beschluss vom 27.11.2012 zugestimmt. Die Grabenverfüllung (Fl.Nr. 272) und die eventuell dafür erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Markt Rennertshofen übernommen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Es gilt das Versickerungsgebot. Sollte eine Versickerung generell nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Gebäudedrainagen dürfen am Schmutzwasserkanal nicht angeschlossen werden.

§ 4 **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Rennertshofen, 10.11.2016

Hirschbeck
1. Bürgermeister

Begründung:

Die verbindliche Überplanung der Grundstücke Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269 der Gemarkung Riedensheim als Innenbereich soll die zusammenhängende Bebauung in der Lücke des Ortsrandes nun abrunden und eine Ortsrandbebauung zulassen, die planungsrechtlich, naturschutzfachlich und baugestalterisch verträglich ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind.

FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Anlegung der privaten Ortsrandeingrünung sowie der Ausgleichsfläche werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Markt Rennertshofen

Verfahrensvermerke:

1.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.07.2015 den Erlass einer Einbeziehungssatzung für das Gebiet Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269 der Gemarkung Riedensheim beschlossen.

2.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 14.08.2015 bis 14.09.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.08.2015 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht.

3.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.10.2015 über die während der Auslegefrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen, den Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 21.07.2015 zu ändern.

4.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom 11.11.2015 bis 14.12.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.11.2015 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht.

5.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.01.2016 die Einbeziehungssatzung beschlossen.

Markt Rennertshofen, 11.11.2016

Hirschbeck

1. Bürgermeister

6.

Die Einbeziehungssatzung wurde am 10.11.2016 gefertigt und am 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht und liegt mit der Begründung für jedermann zur Einsichtnahme im Rathaus, Marktstraße 18, Rennertshofen, während der Dienststunden auf. Am 11.11.2016 tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Markt Rennertshofen, 11.11.2016

Hirschbeck

1. Bürgermeister



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingoistadt - Außenstelle Eichstätt -

Residenzplatz 4
85072 Eichstätt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

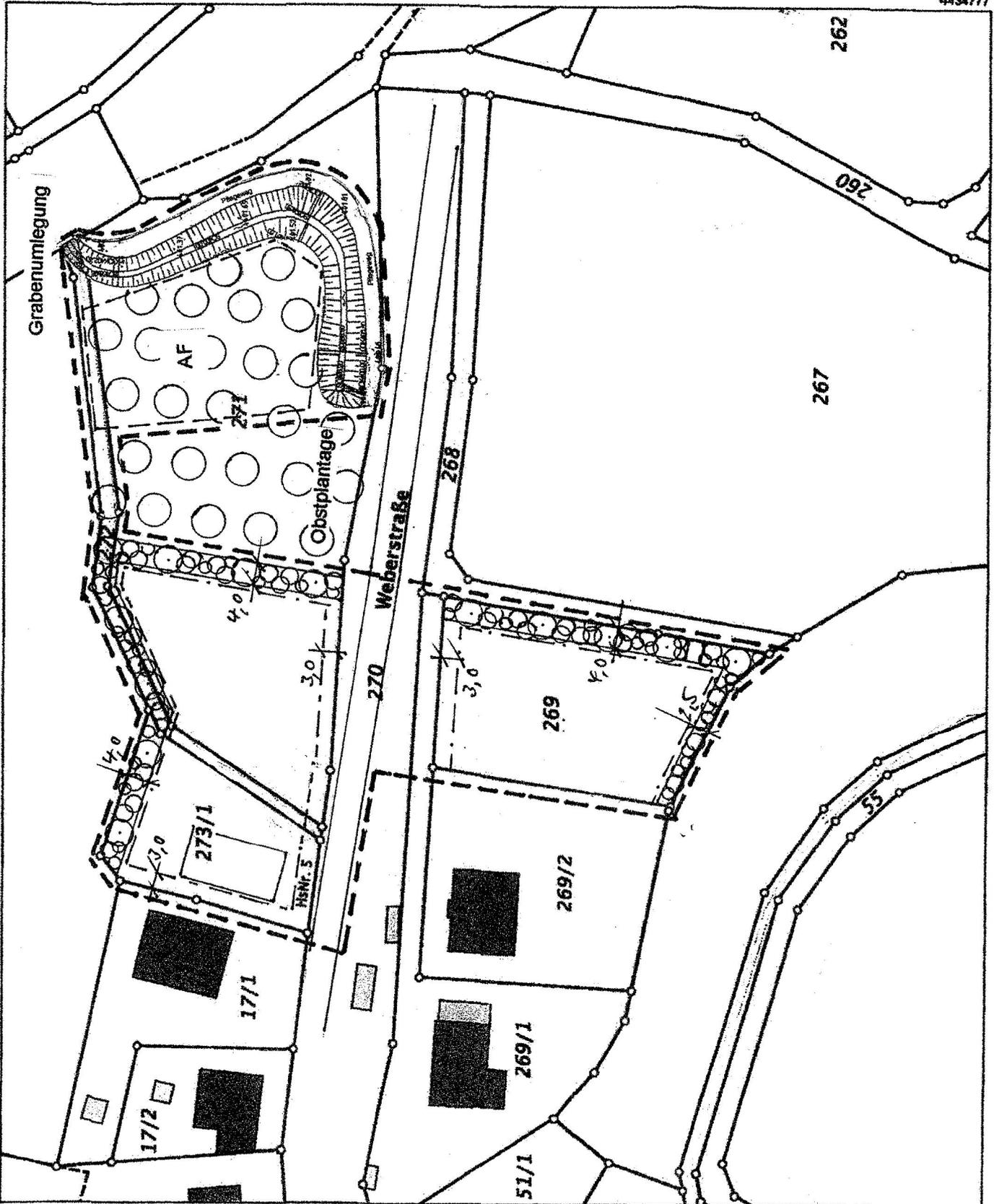
Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 22.09.2015

Flurstück: 271
Gemarkung: Riedensheim

Gemeinde: Rennertshofen
Kreis: Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk: Oberbayern

4434777

0401127



4434557

Maßstab 1:1000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Für Maßnahmen nur herkunftsgemäß



1

**Entwurf 1 : 1000 vom 02.10.15 zur
Einbeziehungssatzung für das Gebiet
am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Riedensheim
Fl.Nr. 273/1, 271 mit 272 und 269, der Gemarkung Riedensheim**

Festsetzungen und Legende

ED Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig,
max. 2 Wohneinheiten pro
Einzel- bzw. Doppelhaushälfte zulässig

II + D 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

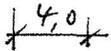
SD Hauptgebäude nur Satteldach

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

--- . --- Baugrenze



Private Ortsrandeingrünung (Breite min. 4 m),
die von baulichen Anlagen freigehalten werden muss,
mit heimischen Sträuchern und eingestreuten Bäumen
(alle 15m ein Baum entsprechend der Pflanzliste)



Verbindliches Maß in Metern

AF Ausgleichsfläche



Baum



Graben