



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der Baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 o Offene Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**  
  Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**  
  öffentliche Grünflächen
- 6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**  
  Entwässerungsgraben
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
  Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen**  
 Firstrichtung, zwingend  
  Umgrenzung von Flächen für Garagen außerhalb des Baufersters  
 Nutzungsschablone  
 Feld 1 Art der baulichen Nutzung  
 Feld 2 Grundflächenzahl  
 Feld 3 Anzahl max. Vollgeschosse  
 Feld 4 Bauweise  
 Feld 5 Einzelhäuser zulässig  
 Feld 6 Dachform  
 Feld 7 Dachneigung  
  Grenze des Geltungsbereiches  
  10 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
  Wohnhaus (Vorschlag mit Hs.-Nr.)  
 mögliche Grundstücksteilung  
  38/4 Flurstücksgrenze/ Flurstücknummern  
 Bemessung in m  
  Abwasserkanal mit Schacht  
 OK 402.72 Bestands-Höhe über NHN  
 Höhenschichtlinien mit Höhe ü.NHN  
  Bodendenkmal

**C. Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)**

**PRÄAMBEL**

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bebauungsplan Riedensheim“ für den Bereich südlich vom Hartweg als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Änderungsbereiches gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.02.2022.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
 Bebauungsplan mit  
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und  
 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**  
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**B. Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.  
 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. (3) BauNVO als unzulässig festgesetzt: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4).  
 2.2 Die Zahl der Geschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.  
 2.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.  
 2.4 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 0,25 m über der Höhe der Straßenmitte nicht überschreiten.  
 2.5 Die bergseitige Wandhöhe von Wohngebäuden darf eine Höhe von 4,0 m über der Höhe der Straßenmitte „Hartweg“ nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 2.6 Höhen-Bezugspunkt ist die Straßenmitte „Hartweg“ im rechten Winkel zur Mitte der jeweiligen Hausfassade.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
 3.2 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind nicht zulässig.  
 3.3 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Hinsichtlich der Abstandflächen gilt Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.
- 4. Garagen und Stellplätze**  
 4.1 Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.  
 4.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Garagen zulässig. Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen darf dabei eine maximale Höhe von 4,5 m zur angrenzenden natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.  
 4.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Diese Stauräume dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 5. Nebenanlagen**  
 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind bis zu einem Bruttorauminhalt von 75 m³ je Baugrundstück zulässig.  
 5.2 Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen sind maximal auf der Hälfte der Länge des jeweiligen Hauptgebäudes und mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig.
- 6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**  
 6.1 Dachformen: Für Hauptgebäude zulässig sind Sattel-, (SD), Walm-, (WD) und Zeltedächer (ZD) mit einer Dachneigung von 30 - 40° bezogen auf die Horizontale.  
 6.2 Für Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben Sattel- und Zeltedächern auch Pult- und Flachdächer zulässig. Für Garagen sind neben Sattel- und Zeltedächern auch Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.  
 6.3 Die Anlage eines Kniestocks ist für Hauptgebäude bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Pfette.  
 6.4 Als Dacheindeckung für Wohngebäude sind Tondachziegel oder Betondachsteine in der Farbe „matt rot, rotbraun, dunkelgrau und anthrazit“ sowie In-Dach-Solaranlagen zulässig. Für eingeschossige Anbauten wie Terrassenüberdachung und Wintergärten sind auch Dacheindeckungen in Glas und Blech zulässig.  
 6.5 Zwerggiebel sind nicht zulässig. Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge und eine maximale Länge von 5,0 m nicht überschreiten.  
 Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppldach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.  
 6.6 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.  
 6.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern von Hauptgebäuden sind ohne Aufständerung zu errichten. Die Anlage von Indach-Photovoltaik-Systemen ist zulässig.
- 7. Grünordnung**  
 7.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).  
 7.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu erstellen. Einfriedungen in geschlossener Form sind nicht zulässig.  
 7.3 Stützmauern zur Geländeanpassung sind bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Die Unterbauung einer Grenzgarage wird nicht als Stützmauer angesehen.

- 7.4** Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen.
- 7.5** Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine 2-reihige Gehölzpflanzung in einer Breite von 3 m auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Die Gehölze sind als Dreieckspflanzung mit einem 1x1 m Abstand anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind den Artenlisten zu entnehmen.
- 7.6** Grundsätzlich ist die Eingrünung freiwachsend zu erhalten. Sie kann aber alle 5 - 7 Jahre ausgedünnt werden.
- 7.7 Artenlisten**  
**A. Laubbäume** - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm;  

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn Sorte 'Elsrijk'
Catalpa bignonioides 'Nana'	Trompetenbaum Nana
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditsie
Malus x Hybriden	Zierapfel, Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefüllblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

  
 Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe 100-120 cm, regionale Sorten sind zu bevorzugen  
 Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss  
  
**B. Sträucher** – Mindestqualität: 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm; Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“  

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus racemosa	Trauben- Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**D. Hinweise**

1. Am östlichen Rand des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal: D-1-7232-0056 Villa rustica der Römischen Kaiserzeit. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. Zur Schonung des Trinkwassers wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen. Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
4. Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBG Art. 47 ff). Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Solange die 20-kV-Freileitung im Planbereich noch besteht, ist der 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse bestehenden Schutzbereich zu berücksichtigen. Die einschlägigen DIN-VDE Vorschriften sind zu beachten.
5. Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
6. Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Rennertshofen, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich, entsprechend den Grundsätzen der Posteriorität und Einräumigkeit, frühere Bebauungspläne.
8. Die Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) im Außenbereich wird empfohlen.
9. Die zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August ist zu beachten. Alternativ ist der Nachweis vor Baubeginn zu erbringen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
10. Unvermeidbare Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
11. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
12. Die Emissionen, die von der Kirche St. Stephanus ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat des Marktes Rennertshofen hat in der Sitzung vom 20.07.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bebauungsplan Riedensheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 30.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 30.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktrates vom 22.02.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Riedensheim“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2022 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:

Markt Rennertshofen, den .....

B) Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Nr. 1 Bebauungsplans „Bebauungsplan Riedensheim“ 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 Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Rennertshofen, den .....



**Gemeinde Rennertshofen**  
 Marktstraße 18  
 86643 Rennertshofen

**1. Änderung  
 Bebauungsplan Nr. 1 Riedensheim  
 mit integriertem Grünordnungsplan**

Format DIN A0	letzte Änderung: 09.03.2022	Datum der Planfassung: 22.02.2022	Plan Nr.: 1180-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Bräun, Fleischhauer, Markt, Merdes Bearbeitung: Nicolas Schmeißer Rainer Bräun		Planfassung:  Unterschrift des Planers:  <b>Ausfertigung</b>	
Pflanzengüter Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USI-Nr. DE315889497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner * Landschaftsarchitekten			