

BP NR. 16 RENNERTSHOFEN NORD - 1. ÄNDERUNG



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	bestehende Grundstücksgrenze		Gebäudevorschlag
	geplante Grundstücksgrenze		private Gartenflächen
	Flurstücknummer		Höhenrichtlinien
	Parzellennummer		geplante Straßenhöhen
	vorhandene Gebäude		Maßangabe in Meter
	vorhandene unterirdische 20-KV-Kabelleitung "RE104"		vorgeschlagener Standort für eine Transformatorstation

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)**
 - Dachform:** bei I+O gleichgeneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeldächer (ZD), Pultdächer (PD)
 - Dachneigung:** bei I+O 38° - 45°
bei II max. 28°
 - Dachaufbauten:** Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwergebel) pro Dachseite darf max. 30% der Gebäuelänge nicht überschreiten, ausschließlich rote, braune oder graue Dachziegel bzw. gleichwirkende Betondachsteine. Nicht aufgeständerte Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 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.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, Terrassen, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum zulässig. Nebengebäude dürfen hierbei eine Gesamtgrundfläche von 10,0 m² nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 8) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,50 m über- bzw. um max. 0,50 m unterschritten werden.
- Wandhöhen**
bei I+O : SD 4,20 m
bei II : SD, WD, ZD 6,30 m
PD (firstseitig) 8,00 m
Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen. Als Erdgeschoss gilt das höhenmäßig dem bergseitigen Geländeanschluss am nächsten gelegene Fußbodenniveau.
Die Firsthöhe darf, bezogen auf die OK EG Rohfußboden, max. 9,0 m betragen.
- Gelände**
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefällt oder abgetragen werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungsneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Stützmauern sind mit einer max. Ansichtshöhe von 1,00 m und einem Abstand von mind. 1,00 m zueinander zulässig. Inklusive Einfriedung darf die gesamte Ansichtshöhe 2,00 m nicht überschreiten. Die Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin zu begrünen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen 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.
- Grünordnung**
Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
- Private Grünflächen**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
- Verkehrsgrün**
In Verkehrsflächen sind nur heimische Laubbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Öffentliche Grünflächen außerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche"**
Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
Die im Bebauungsplan dargestellten Hecken in den öffentlichen Grünflächen sind soweit möglich dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdicke beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen ohne die Flächen des Spielplatzes sind mit Landschaftsrasen mit Kräuterteil anzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat die Mahd erst ab dem 01.06 zu erfolgen.
Als Grundlage für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.
- Engfrüher, Ausgleichs- und Ersatzflächen**
9.1 **Interne Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (im Planungsgebiet)**
Die durch Planzeichen festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet.
Entwicklungsziel: Hecke mit Heckensaum und naturnaher Geländemulde als Regenrückhaltebecken
Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den Ausgleichsflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
Die im Bebauungsplan dargestellten Hecken in den Ausgleichsflächen sind soweit möglich dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdicke beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist die Modellierung einer naturnahen gestalteten Geländemulde als Regenrückhaltebecken zulässig. Die Böschungsneigung darf dabei maximal 1:3 betragen, wobei einzelne Bereiche mit einer Böschungsneigung von 1:5 oder flacher auszubilden sind. Im Südbereich der Geländemulde ist eine dauerhaft wasserführende Vertiefung mit flacher Böschungsneigung auszubilden.

Die nicht bepflanzten Flächen einschl. der o. g. Geländemulde sind mit Saatgut der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb", Kräuterteil mind. 30% anzulegen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 15.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 30 % der Fläche sind wechselland ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Alternativ zur Mahd können die Wiesenflächen auch beweidet oder abschnittsweise gemäht werden. Die Geländemulde als Regenrückhaltebecken sowie die darin befindliche dauerhaft wasserführende Vertiefung sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Düngereinsatz ist unzulässig.

Als Grundlage für die Herstellung der Ausgleichsflächen ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.

9.2 **Externe Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (außerhalb Planungsgebiet)**
Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist neben der Ausgleichsfläche im Planungsgebiet noch folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes zugeordnet:
Teilfläche Flur-Nr. 177, Gemarkung Mauern, Gemeinde Rennertshofen, Gesamtläche der Teilfläche 9.570 m²; davon werden 7.220 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 16 und seiner Umsetzung zugeordnet



Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland
Die bisher als Acker genutzte Fläche ist mit Saatgut für magere Flachland-Mähwiesen der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" mit Kräuterteil anzulegen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Düngereinsatz ist unzulässig.
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.

- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten**
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen (Stauräume gem. 3.2 Festsetzungen durch Text) sind keine anrechenbaren Stellplätze. Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten. Sämtliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für zulässige gewerbliche Nutzungen werden gemäß der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993) ermittelt.
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche 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.
- 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 111 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.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabströmungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplans 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.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWVfrei) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:**

Bäume:	Spitzahorn	Acer platanoides	Sträucher:	Felsenbirne	Amelanchier in Arten
	Feldahorn	Acer campestre		Haseleib	Corylus avellana
	Birke	Betula pendula		Kornelkirsche	Cornus mas
	Hänbuche	Carpinus betulus		Zwergf. Weißdorn / Rotdorn	Crataegus laevigata
	Weißdorn	Juglans regia		Engfrüher Weißdorn	Crataegus monogyna
	Winterlinde	Tilia cordata		Pflaumerhölchen	Euonymus europaeus
	Vogelkirsche	Prunus avium		Liguster	Ligustrum vulgare
	Sleeholze	Quercus robur		Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Eberesche	Sorbus aucuparia		Schlehe	Prunus spinosa
	Mehlbeere	Sorbus aria		Holunder	Sambucus racemosa
	Obstbäume in Sorten und andere			Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
				Wildrosen in Arten und andere	
- 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 Lärmbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Bodenkennlinie unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Markt Rennertshofen hat in der Sitzung vom 06.08.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 10.03.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.03.2020 als Satzung beschlossen.

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BP NR. 16 RENNERTSHOFEN NORD 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
An der Lach 11 a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN, DEN 06.08.2019
GEÄNDERT, DEN 10.03.2020

Proj.Nr.: 2112.004

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund
- der §§ 1, 1a - 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 16 "Rennertshofen Nord" 1. Änderung als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der Fassung vom ist beigefügt.
Eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom ist beigefügt.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzehhäuser sind max. 2 Wohneinheiten zulässig je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der Nutzung**
Geschossflächenzahl = 0,6
0,35
Grundflächenzahl = 0,35
Ergänzend wird festgelegt dass die Mindestgröße der Bruttogrundfläche des Gebäudes ohne Garagen, Nebenanlagen, Befestigungen, überbaute Terrassen etc. bei Einzehhäusern 80 m² bei Doppelhaushälften 70 m² betragen muss.
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+O	4,20 m	Wandhöhe bei I+O = max. 4,20 m
WH / II	6,30 m	Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m

4. Bauweise, Baugrenzen

	offene Bauweise		Bauraum für Garagen / Carports
	Baugrenze		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzehhäuser zulässig		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Öffentliche Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Fußweg
	Wirtschaftsweg

6. Grünflächen, Maßnahmenflächen

	öffentliche Grünfläche		Spielplatz
	zu pflanzender Baum Standort geringfügig veränderbar		zu pflanzende Hecke Aufteilung veränderbar
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche		

7. Regenwasserbewirtschaftung

	Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung (Form als unverbindlicher Vorschlag)		dauerhaft wasserführende Vertiefung mit flacher Böschungsneigung, Standort und Ausformung veränderbar
--	--	--	---

8. Höhenlage

Für den jeweiligen Bauraum festgesetzte Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 404,80 mÜNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1

9. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
--	--------------------------------------