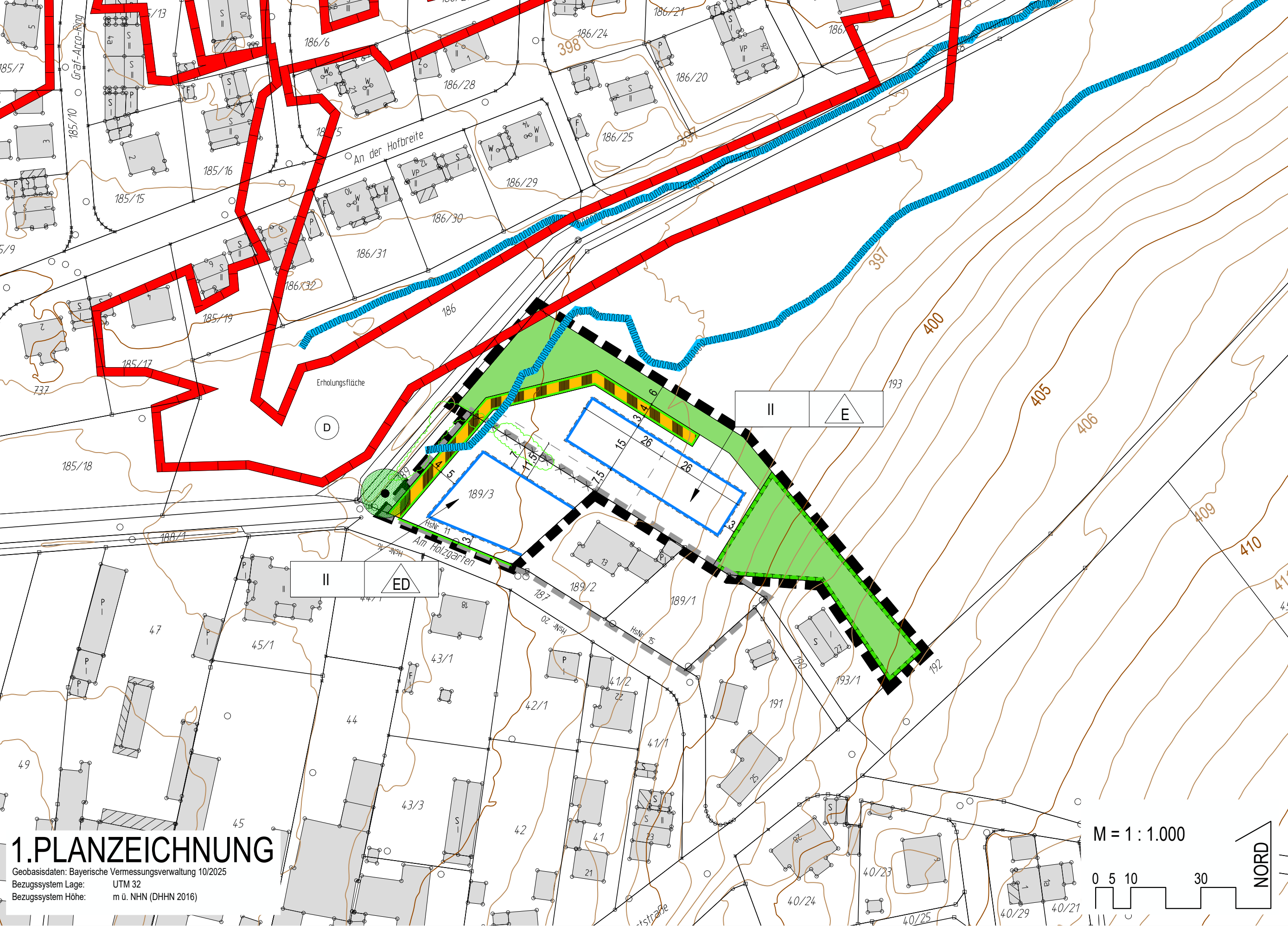


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "STEPPIERG"

1. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2025
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund:

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichnungsverordnung (PlanZV)
- in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die

1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ als Satzung,
 Mit beigefügt ist eine Begründung in der letztgültigen Fassung.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II (zwei) Vollgeschosse
- Baugrenze, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 3.1 Baugrenze
 - a) Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, sofern sie außerhalb des Überschwemmungsbereichs (entsprechend der vorliegenden hydrologischen und hydraulischen Nachweise zum Baugebiet "Hofreiten Mitte", in der Fassung vom 28.09.2007, EIBL INGENIEUR GmbH, Donauwörth) liegen.
 - b) Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 3.2 nur Einzelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - 3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 4.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsstraße
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Sie sind offen (licht- und luftdurchlässig) zu gestalten. Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m über Oberkante geplantes Gelände zu errichten. Durchgehende Zaunsockel sind ausschließlich zu öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen.

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

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 193 Cemarkung Stepperg eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.000 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der 1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“ zugeordnet.

 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
 Hinweis: Das Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
 - private Ortsrandeigrünung
 Hinweis: Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- Sonstige Planzeichen
 - Maßzahl in Metern, z. B. 5 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 189/3
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung „Stepperg“
 - Überschwemmungsbereich entsprechend der vorliegenden hydrologischen und hydraulischen Nachweise zum Baugebiet "Hofreiten Mitte", in der Fassung vom 28.09.2007, EIBL INGENIEUR GmbH, Donauwörth
 - Höhenschichtlinien in m ü. NHN, z. B. 400 m ü. NHN
 - Bodendenkmal: D-1-7232-0286
 „Siedlung des Alt-, Mittel- und Jungneolithikums, der Glockenbecherzeit, der frühen und der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, Körpergräber der frühen Latènezeit und Teilstück einer Straße der Römischen Kaiserzeit.“
 Aufgrund bekannter Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Plangebiets bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die anfallenden Kosten für archäologische Ausgrabungen sind vom Grundstückseigentümer selbst zu tragen.
 - aufzuhebende Flurstücksgrenze
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - Gehölzbestand
 - Walnusssbaum im Bestand außerhalb des Plangebiets
- Wassersensibler Bereich
 Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Es ist daher mit der Betroffenheit bei hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Immissionen
 Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten und sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.
- Alllasten
 Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Alllastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich Alllastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen umgehend zu informieren.
- Grenzabstände Bepflanzung
 Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des ABGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.
- Artenschutz
 Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigung lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.
 Ist vorauszusehen, dass dies nicht eingehalten werden kann, ist eine Abstimmung mit der UNB durchzuführen.
 Sollte eine Fällung des Walnusssbaums südwestlich der geplanten Zufahrt (mit Lage außerhalb des Plangebiets) nötig werden, hat zuvor eine Untersuchung des Gehölzes auf Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu erfolgen. Geeignete Habitatstrukturen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.
- Stellplatzsatzung
 Die Satzung der Marktgemeinde Rennertshofen "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)" in der aktuell gültigen Fassung ist zu beachten.
- Abfallsorgung
 Die Abfallsammelbehältnisse sind am Abholtag unter Beachtung der Mindestanforderungen an die Zufahrtswege an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Holzgarten“ bereitzustellen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die 1. Teiländerung und Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Stepperg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
 Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
 Rennertshofen, den

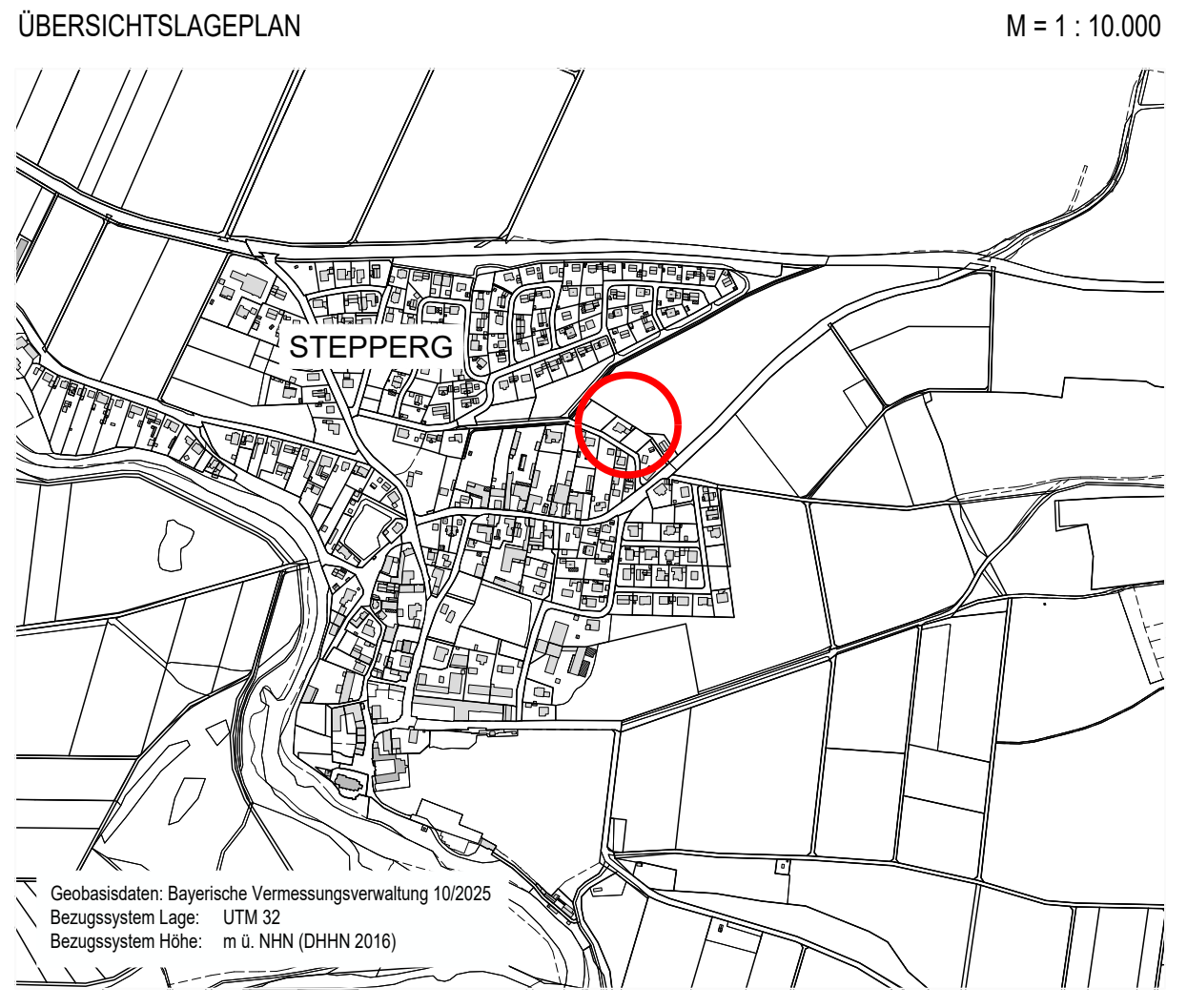
 Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister
 Siegel
- Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.
 Rennertshofen, den

 Georg Hirschbeck
 Erster Bürgermeister
 Siegel

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "STEPPIERG" 1. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 24.02.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger
 Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail info@wipflerplan.de