

Markt Rennertshofen
OT Stepperg



BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Hofbreiten“

2010-07-21

Erstfassung vom 2008-03-11
gebilligt 2008-03-17
Stand mit Grünordnung 2008-08-01
geändert gemäß GMR-Beschlüssen
vom 23.09.2008, 30.03.2009 und 27.10.2009, zuletzt vom 27.04.2010, beschlossen am 29.06.2010

SATZUNG

SATZUNG

des Marktes Rennertshofen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, für den Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet- Baugebiet „Hofbreiten“

Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung mit der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 G v. 21.12.2006
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO 2008)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 08.12.1996 und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen – Stand 2010-07-21
- Nachfolgende schriftliche Satzung
- Begründung

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 186 und 194.

Angrenzer:

Im Norden: Flurnummer 195 (Staatsstraße)

Im Osten: Flurnummer 188 (Graben)

Im Süden: Flurnummer 187 (Ortsstraße „Holzgarten“)

Im Westen: Teilflächen von Flurnummer 185 (Bebauungsgebiet „Am Holzgarten“)

3. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig; jedoch keine Gebäude zur Kleintierhaltung
- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Die in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindende Obergrenze.

4.2 Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,7
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude max. 2
- Vollgeschosse max. 2 im Erdgeschoss und Ober- bzw. Dachgeschoss [E+I/D]

4.3 Ergänzend wird festgelegt:

- Mindestgröße der Bruttogrundfläche des Gebäudes ohne Garagen, Nebenanlagen, Befestigungen, überbaute Terrassen etc. und der Grundstücke
Bei Einzelhäusern mindestens 80 m² Grundfläche auf mindestens 600 m² Grundstücksfläche
Bei Doppelhaushälften mindestens 70 m² Grundfläche auf mindestens 350 m² Grundstücksfläche

5. Bauweise

- 5.1 Nach BauNVO § 22 offene Bauweise [o]
- 5.2 Gebäudetyp Einzel- und Doppelhäuser [E / D]
- 5.3 Anzahl der Wohneinheiten max. 2
je Einzelhaus / Doppelhaushälfte

6. Überbaubare Grundstücksfläche

- | | | |
|-----|------------------------------------|---|
| 6.1 | Nach BauNVO § 23 | innerhalb der gekennzeichneten Baugrenzen unter Vorrang der Abstandflächen gemäß Art. 6, Abs. 4 + 5 Satz 1 BayBO |
| 6.2 | Garagen und überdachte Stellplätze | nach Art. 6, Abs 9, Satz 1, Nr. 1 BayBO innerhalb der gekennzeichneten Standorte bis zu einer Bruttogrundfläche von 50 m ² |
| 6.3 | Nebengebäude | bis max. 50 m ³ Bruttorauminhalt innerhalb der nach Art. 6, Abs 9, Satz 1, Nr. 1 BayBO zulässigen Flächen |

7. Gebäudegestaltung

- 7.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe und Höhenlage nach BauNVO § 16 Abs. 3
- Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss 9,20 Meter
 - Wandhöhe von Oberkante Fertigfußboden EG bis Schnittkante Außenwand mit der Dachhaut muss mindestens 3,20 m betragen.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche – gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude – liegen. Liegt das natürliche Gelände am Bezugspunkt niedriger als das Straßenniveau, gilt letzteres als das natürliche Gelände.
 - Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig; Abgrabungen max. 1,00 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Bei den Grundstücken entlang des Grabens (Flur-Nr. 188) sind Aufschüttungen bis 1 m erlaubt.

7.2 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Bei Gebäuden Typ 1
Erdgeschoss + Dachgeschoss

Satteldächer und
Satteldächer mit Krüppelwalmen
Neigung 35 bis 50 Grad mit
Firstrichtung über die längere
Gebäudeseite
Gauben sind zulässig.

Bei Gebäuden Typ 2
Erdgeschoss + Obergeschoss
(Nicht für die nördlichste Bebauungs-
zeile entlang des Lärmschutzwalls –
Grundstücke 1 bis 8)

Walmdächer, Satteldächer und
Pulldächer
Neigung 25 bis 35 Grad
Gauben sind nicht zulässig.

Einzel – und Doppelgaragen
mit Satteldächern
mit Walmdächern

Neigung 25 bis 50 Grad
Neigung 25 bis 35 Grad

Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen ist die
Dachform und Dachneigung gleich zu halten.

Vorgeschriebene Dachdeckung
für alle Gebäude und Nebenanlagen

Ziegel- oder Betonsteine rot,
rotbraun, braun oder grau
oder Dachbegrünung

Dachgauben sind nur auf den Hauptgebäuden des Typs 1 zulässig und
müssen sich in Länge und Breite dem Hauptdach unterordnen. Die
Gesamtlänge aller Dachgauben darf dabei pro Dachseite ein Drittel der
Hauptdachlänge nicht überschreiten.

In die Dächer integrierte Photovoltaik- oder Solarthermieflächen sind zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

8. Garagen und Nebengebäude

8.1 Vor den Garagen muss ein freier Stauraum von mindestens mind. 5,00 m
Tiefe bis zur bis zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Dieser
Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8.2 Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen nach
8.1 sind keine anrechenbaren Stellplätze.

8.3 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu

gestalten. Die Entwässerung hat auf eigenem Grund zu erfolgen.

8.4 Kellergaragen sind unzulässig.

9. Grundstück

9.1 Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

9.2 Das öffentliche Kanalnetz wird als reduziertes Mischsystem hergestellt. Das Kanalnetz nimmt über den, auf dem Grundstück herzustellenden, privaten Revisionsschacht folgende Abwässer auf:
Im Haus anfallendes Schmutz/Fäkalwasser, verschmutztes Oberflächenwasser aus befestigten Hofflächen, Wasser aus den Notüberläufen der Sickerschächte.

9.3 Die Dachflächen und befestigten Hofflächen sind nach den im bei der Gemeinde vorliegenden Bodengutachten vorgegebenen Auflagen über Versickerung oder Anschluss zu entwässern.

10. Fassadengestaltung

10.1 Die Fassaden nach dieser Satzung zugelassener Gebäude und Garagen dürfen nur mit Materialien aus Putz oder Holz bekleidet werden.

10.2 Eine Holzblockbauweise ist nicht zulässig.

10.3 Für die Farbgestaltung sind nur Weiß oder Pastelltöne zulässig.

10.4 In die Fassaden integrierte Photovoltaik- oder Solarthermieflächen sind zulässig.

11. Einfriedung

11.1 Zaunhöhen sind bis max. 1,00 m über Oberkante fertiges Gelände zugelassen.

11.2 Sockel sind mit Höhen bis max. 0,15 m über Oberkante fertiges Straßenniveau nur straßenseitig zugelassen.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Freileitungen (z.B. für Strom, Telekommunikation etc) sind aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig.

12.2 Auf Grund vermuteter bzw. bekannter Bodendenkmäler ist durch den Bauerwerber gemäß Art 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes für folgende Grundstücke eine Genehmigung für den Oberbodenabtrag

einzuholen und sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, insbesondere bezüglich der archäologischen Grabungs- und Befundungsarbeiten einzuhalten:
Grundstücke 10 bis 20 und 23 bis 29.

13. Grünordnung

13.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum 2. Wuchsklasse oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu bevorzugen, Koniferen sind nicht zulässig.

Bei der Standortwahl sollte auf möglichst geringe Verschattung der Hausfassaden geachtet werden.

13.1.1 Im Bereich von Sichtdreiecken sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass keine Sichtbehinderung entstehen kann (Sträucher max. 0,8 m, Kronenansatz bei Hochstämmen mind. 3 m).

13.1.2 Ausgefallene Gehölze sind vom Grundstückseigentümer artgleich zu ersetzen.

13.1.3 Die Pflanzliste der Gemeinde ist zu beachten.

13.2. Öffentliche Grünflächen

Die Pflanz- und Standortvorschläge im öffentlichen Bereich dienen gleichzeitig auch als Ausgleichsflächen.

13.2.1 Allee Staatsstraße

Die vorhandene Allee entlang der Staatsstraße ST 2214 wird durch die Pflanzung von 31 *Prunus avium* (Vogelkirschen) am Böschungsfuß des Lärmschutzwalles vervollständigt.

13.2.2 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße ist mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Pflanzbreite ca. 5-7 m). Der Lärmschutzwall hat einen Mindestabstand zum südlichen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2214 von 4,50 m und liegt nicht auf dem Grund der Staatsstraße.

13.2.3 Grünstreifen zwischen Lärmschutzwall und Baugebiet

Der ca. 6m breite Grünstreifen ist landschaftsgerecht als Ausgleichsfläche (A1) zu gestalten. Im Einzelnen wird der vorhandene Fußweg mit einer Breite von 1,5 m als wassergebundene Decke fortgeführt. Des Weiteren sind Obstbaumhochstämme und extensiv gepflegte Wiesen herzustellen.

- 13.2.4 Die Flächen im südlichen Bereich zwischen Baugebiet und Flutgraben werden wie folgt landschaftlich gestaltet (Ausgleichsfläche A2 A3):
- Östlich Spielplatz (A3): extensiv gepflegte Wiese mit leichten Ausmuldungen als Feuchtfläche und zusätzlicher Retentionsraum, Bepflanzung mit Großgehölzen 1. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste. Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden.
 - Südlich Baugebiet (A2): Abschirmende Bepflanzung entlang des südlichen Grundstücksgrenzen mit einreihiger, heckenartiger Strauchbepflanzung mit eingestreuten Gehölzen 2. Wuchsklasse gem. Pflanzliste; Fortsetzung des Weges mit Anbindung an den Bestand;
 - Süd-westlich Baugebiet (A4): extensiv gepflegte Streuobstwiese mit leichten Ausmuldungen als Feuchtflächen und zusätzlicher Retentionsraum

Die Bepflanzung und Pflege des Bewuchses der Ausgleichflächen erfolgt nach der, der Gemeinde vorliegenden Pflanz- und Pflegeliste. Sämtliche Ausgleichsflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni statt finden, das Mähgut ist abzufahren.

13.3 Straßenbegleitgrün

Die Bauminseln zwischen den Parkflächen sind gemäß Systemskizze und Pflanzliste mit je einem Laubbaum 2. Wuchsklasse (z.B. Sorbus aucuparia „Fastigiata“ 6/3) und Bodendeckern zu bepflanzen.

13.4 Pflanzliste (Pflanzempfehlung):

Bäume 1. Wuchsklasse

jeweils Hochstamm 3xv m.B. Stammumfang 16/18 cm

- Prunus avium, Vogel-Kirsche 17/10 (jeweils Kronenhöhe/-breite)
- Tilia cordata, Winter-Linde 25/12
- Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn 22/12
- Acer platanoides, Spitz-Ahorn 25/10

Bäume 2. Wuchsklasse

jeweils Hochstamm 3xv m.B. Stammumfang 16/18 cm

- Acer campestre „Elsrijk“, Feld-Ahorn 8/5
- Carpinus betulus, Hainbuche 10/6
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ 7/3
- Sorbus aucuparia, Eberesche 7/5
- Sorbus aucuparia „Fastigiata“ 6/3
- Sorbus torminalis, Elsbeere 10/7
- Corylus colurna, Baumhasel * 13/7
- Crataegus lavalii, Apfeldorn * 7/4

Obstbäume

jeweils Hochstamm mit Stammumfang 12/14 cm

- heimische Sorten ca. 6/5

Sträucher

jeweils 2xv o.B. 60/80

- Amelanchier ovalis, Felsenbirne * 4/3
- Cornus mas, Kornelkirsche 4/3
- Corylus avellana, Hasel 5/4
- Crataegus monogyna, Weißdorn 4/3
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen 3/3
- Ligustrum vulgare, Liguster 3/3
- Lonicera xylosteum, Heckenkirsche 2/2
- Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere * 1/1
- Rosa canina, Hundsröse 2/2
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder 5/4
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball 3/3

* nicht für Ausgleichsflächen und Lärmschutzwall

13.5 Ausgleichsflächen

GRZ 0,4

Bebaute Fläche (Wohngebiet 22.549 m², Lärmschutz 2.646 m²,
Verkehrsflächen 4.375 m²) 29.570 qm

Verbleibende Grünflächen 10.157 qm

Kompensationsfaktor

GRZ > 0,35, Typ A Kat. I Ackerfläche

Faktor 0,4

Bei 29.570 qm also 11.828 qm Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächen werden nicht eingezäunt.

Die Ausgleichsflächen werden nach den Maßgaben der unteren Naturschutzbehörde wie folgt gepflegt (siehe auch Umweltbericht).

Sämtliche Ausgleichsflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni stattfinden, das Mähgut ist abzufahren. Bei Fl.-Nr. 714 ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Verbuschung der Tümpel durch jährliches Freischneiden, z.B. mit Motorsense, verhindert wird. Die Anlage der Feuchtmulden und Seigen erfolgt hinsichtlich des Flächenumgriffs gemäß dem von der Unteren Naturschutzbehörde erstellten Ausgleichsflächenplan. Auch hier ist künftig eine extensive Mahd ohne Düngung vorzusehen.

Für die Ausgleichsfläche 366, Trugenhofen sind weitere Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Die jetzige Ackerfläche ist in extensives Grünland oder eine extensive Weide umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche mit einer kräuterreichen Extensivwiesenmischung für Trockenstandorte einzusäen und im 1. Jahr mind. dreimal zu mähen. In den Folgejahren ist die Wiese zweimal jährlich ab 15.06. zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung ist nicht zulässig. Alternativ kann auch eine extensive Beweidung mit gelegentlicher Nachmahd erfolgen.

14. Hinweise durch Text

- 14.1 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 14.2 Regenwassernutzung als Brauchwasser ist der Marktgemeinde Rennertshofen anzuzeigen. Der Bau von Zisternen zur Regenwassernutzung wird ausdrücklich begrüßt.
- 14.3 Die Marktgemeinde Rennertshofen weist ausdrücklich darauf hin, dass der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien gewünscht sind. Die Orientierung der Gebäude und der Dächer für Solarnutzung ist ebenfalls gewünscht.
- 14.4 Alle Bebauungen sollen zur optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie möglichst verschattungsfrei errichtet werden. Es wird ausdrücklich auf die Studie des Forschungszentrums f10, Prof. Dr. Bauer, hingewiesen und die Einhaltung der dort vorgeschlagenen Gebäudestandorte empfohlen, insoweit sie nicht bereits durch Festlegungen, wie Baugrenzen oder baurechtliche Grenzabstände vorgegeben sind.
- 14.5 Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 14.6 Die Flächen des Bebauungsplanes wurden vor der Überplanung durch das Landesamt für Denkmalpflege auf Bodendenkmäler untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage kommen. Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- 14.7 Auf die Gefahr von Schichten- oder Druckwasser, sowie ins Baugebiet eindringendes Oberflächenwasser und mögliche Großregenereignisse wird ausdrücklich hingewiesen und empfohlen, Kellerräume wasserundurchlässig herzustellen und rückstaufrei zu entwässern.

- 14.8 Auf mögliche Auswirkungen des östlich des Bebauungsgebietes angezeigten Überschwemmungsgebiets wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen, Auffüllungen gemäß zulässiger Festsetzung auszuführen.
- 14.9 Auf eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung, z.B. durch Lärm, Staub, Abgase, etc. entlang der Staatsstraße wird hingewiesen.
- 14.10 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmisionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 14.11 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstrasse 2214 sind nicht zulässig. Dies gilt auch für den Bauzustand.
- 14.12 Bei Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenverunreinigungen ist unverzüglich das Landratsamt Neuburg/Schrobenhausen und das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Aufgestellt,
Mörnshheim, 21.07.2010

Aufgestellt,
Rennertshofen,

.....
Architekt
Johannes Steinhauser

.....
Markt Rennertshofen
1. Bürgermeister Gebert