

**1. PLANZEICHNUNG**

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand April 2021  
 Bezugsystem: UTM 32  
 Bezugsystem-Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

**PRÄAMBEL**

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund  
 - der §§ 1, 1a ; 9, 10 und 13a 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 Zeichenenverordnung (PlanZV)  
 in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße", 2. Änderung als**

**SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung sowie das Gutachten des Ingenieurbüros Möhler+Partner, Augsburg vom 27.05.2021 mit der Projektnummer 070-8566-02 ist beigefügt.

**2. FESTSETZUNGEN**

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betreiber allgemein zulässig. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden. Er muss einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Einzelhandelnutzungen werden ausgeschlossen.

2.2 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet GI gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betreiber allgemein zulässig. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden. Er muss einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Einzelhandelnutzungen werden ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,8 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,8

3.2 GFZ 1,2 höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ z.B. 1,2

4 Bauweise

4.1 abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4.2 Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

5 Gestaltung der Gebäude

5.1 WH 16,0 m max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 16,0 m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist ab der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße bei der Grundstückseinfahrt bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. mit der Oberkante Attika zu messen. Alternativ kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden.

5.2 entfällt

5.3 entfällt

5.4 Fassadenflächen aus Metall wie Aluminium, Trapezbleche oder außenliegenden Stahltragwerken und dergleichen sind in gedeckten Farbönen zu streichen.

5.5 Putz- und Gasbetonflächen sowie ähnliche Materialien an der Fassade sind mit hellen bis mittleren, nicht kontrastierenden Anstrichen auszustatten.

5.6 Dachformen und Dacheindeckungen

Als Dachformen sind Sattel-, Putz- und Flachdächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

Bei Satteldächern: max. 30°  
 Bei Putzdächern: max. 15°

Als Dacheindeckungen sind Dachdeckungsmaterialien ausschließlich in roter, rotbrauner, anthrazitfarbener bzw. grauer nicht glänzender Farbgebung zulässig. Ausnahmsweise ist vorverwitertes Titan-Zinkblech zugelassen.

5.7 Im Gewerbegebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 0,40 m über der geplanten Geländeoberfläche liegen.

5.8 Zusammenbauende Gebäude sind in der Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

5.9 Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m müssen durch vertikale Elemente, wie z.B. Pfeiler, Gebäudeversätze, vertikal gestoßene Fassadenverkleidungen etc., gegliedert werden.

5.10 Giebelbreiten über 20 m sind unzulässig.

Werden mehrere Giebel zusammengebaut so ist die Fassade jeweils am Schnittpunkt der Giebel in der gesamten Wandhöhe zu gliedern.

5.11 Werbeanlagen sind an Gebäuden parallel zur Fassade zu errichten, sie müssen mindestens 1,0 m Abstand zum oberen Abschluss der Wand, bzw. zur Oberkante Attika einhalten und dürfen diese nicht überragen.

Werbeanlagen an der Fassade eines Gebäudes müssen in Größe und Materialwirkung aufeinander abgestimmt sein. Maximal 5% der jeweiligen Wandflächen eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden. Je Gebäudesseite sind sie auf max. 30 qm Fläche zu beschränken.

Greile und aufdringliche Farben sowie Werbeanlagen mit Lichtunterbrechungen sowie grellen, blendenden oder bewegten Lichtern sind ausgeschlossen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen ist unzulässig.

Die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen in Form von max. sechs (6) Fahnen und max. zwei (2) Werbepylonen wird, auch außerhalb der Baugrenzen, zugelassen. Freistehenden Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 13,0 m über der Oberkante Gelände nicht überschreiten, ihre Ansichtfläche darf jeweils max. 18,0 m<sup>2</sup> (bei beidseitigen Werbeanlagen dann 2 x 18 m<sup>2</sup>) betragen.

5.12 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.

Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind unter der Voraussetzung zulässig, dass ihre Höhe die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe (WH) um nicht mehr als 2,0 m überschreitet. Von den Außenwänden des unter ihnen liegenden Gebäudes haben sie um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut, mindestens jedoch um 2,0 m zurückzutreten.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

6 Schutz- und Regenwasserentsorgung

6.1 Belange der Wasserwirtschaft

Das Gewerbegebiet ist im Trennsystem erschlossen.

Das auf befestigten privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf privaten Flächen zu versickern. Sollte dies nicht oder nur unzureichend möglich sein, ist das Niederschlagswasser zwischenspeichern und gedrosselt in einen Vorfluter einzuleiten. Das Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der DWA ist zu beachten. Für die Versickerung ist das Arbeitsblatt A 138 der DWA maßgebend. Eine Rückhaltung hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht.

Für jeden Betrieb ist einzeln zu prüfen, ob Voreinigungsmaßnahmen vor Einleitung in die bewachsenen Sickermulden erforderlich sind.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird ein Landschaftsteich angeordnet, der durch gezielten Rückstau bei Starkregenereignissen als Regenrückhaltebecken genutzt werden kann.

6.2 Im einzelnen Bauantrag müssen Standorte für Erfassungsfäße für Wertstoffe und Restmüll in ausreichender Größe vorgesehen sein. Eine private Restmüllentsorgung über Dritte ist nicht zulässig.

7 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zu den Fassadenbegrünungen entfällt im Zuge dieser Änderung.

8 Gestaltung der Grundstücke

8.1 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich dürfen Einfriedungen die Gesamthöhe von 2,00 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Die Oberkante des Sockels darf max. 0,20 m über OK-Fahrbahnrand bzw. Oberkante Gehweg liegen. Dabei müssen die privaten Grünflächen zur Ortsrandeinfriedung außerhalb der Einfriedungen liegen (vgl. Festsetzung durch Text Nr. 9.2). Unzulässig sind vollflächig geschlossene Einfriedungen, Einfriedungen aus massiven Mauern und durchlaufende Zaunsockel.

8.2 Tore und Stauräume

Die Tore zu den Einfahrten der Grundstücke sind mind. mit einem Abstand von 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie - wegen ausreichendem Stauraum für wartende Lkw - zu errichten. Die straßenseitige Zufahrt in den Stauraum darf weder mit Schranken noch mit Ketten und Toren abgesperrt werden.

8.3 Auffüllungen

Aus straßenführungstechnischen und abwassertechnischen Gründen (Einleitung der Regenwasser in den offenen Gräben) ist das Gelände von den jeweiligen Grundstückseigentümern bis auf die künftige Straßenhöhe aufzufüllen.

8.4 Stellplätze

Bei Stellplatzanlagen ab 8 Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Baum entsprechend der angegebenen Pflanzliste auf einen mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

8.5 Ausgestaltung der Stellplätze

Öffentliche und private Stellplätze sowie private Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Ausnahme: Lagerung wasserführender Stoffe). Zulässig sind: Schotter, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, Pflaster mit Raserfuge.

8.6 Zufahrten

Grundstückszufahrten dürfen eine max. Breite von 15,0 m aufweisen. Je Grundstück werden pro Straßenseite max. 2 Zufahrten zugelassen.

9 Grünordnung

Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.

9.1 Öffentliche Grünflächen

Die gesamten im Baugelände ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen in unterschiedlichen Breiten lt. Planeintrag sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen

öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9.2 Private Grünflächen

Die unbauten Grundstücksflächen, die nicht für Lager-, Fahrer- oder Stellplätze verwendet werden, sind nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

zu begründender Grundstücksanteil als Schutz- bzw. Abstandstreifen

Erfang der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen ist ein 3 m breiter Schutz- bzw. Abstandstreifen anzulegen (vgl. Planzeichnung). Die Schutz- bzw. Abstandstreifen sind zu begrünen und vor Befahrung durch geeignete Maßnahmen (z.B. erhöhte Bordsteine) zu schützen. Die Flächen sind mit kräuterhaltigem Saatgut anzuzusamen und frühestens ab dem 1. Juli ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähegut ist vollständig abzuräumen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stell- und Lagerplätze, Nebenanlagen, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.

private Grünfläche zur Ortsrandeinfriedung

Die Fläche ist zu mindestens 60% der Fläche mit heimischen Laubbäumen und Hecken zu bepflanzen (siehe Hinweise). Sie ist mit kräuterhaltigem Saatgut anzuzusamen und frühestens ab dem 1. Juli ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähegut ist vollständig abzuräumen und abzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

9.3 Dem Bauantrag zur Genehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem u.a. die grünordnerischen Festsetzungen umzusetzen sind.

10 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq,tags</sub> und Zusatzkontingente L<sub>eq,nachts</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Fläche innerhalb der Baugrenzen [m <sup>2</sup> ]		Tag (L <sub>eq,tags</sub> )	Nacht (L <sub>eq,nachts</sub> )
GE 1	22.056	60	60	45
GE 2	22.645	60	60	45
GI 1	9.017	65	65	65
GI 2	19.500	65	65	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie ist nicht ausgeschlossen. Erstreicht sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Industriestraße, 2. Änderung“ vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insfern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen, wobei auf den Schutz gegen Gewerlärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen ist.

Festsetzung zum flächenbezogenen Schalleistungspegel je Emissionsfläche (tags und nachts)

11 Sonstige Festsetzungen

11.1 Maßzahl, z.B. 4 Meter

11.2 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

11.3 Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz

**3. HINWEISE**

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. Flurstücksnummer

3. Gebäudebestand

4. Abriss von bestehenden Gebäuden

5. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen zu duden.

6. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten.

7. Sollten sich im Zuge der von Baumaßnahmen Grundwasseraberkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen

8. Eventuell zu Tage tretende Bodenkernproben unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

9. 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 werden.

10. Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Gerüche-, Staub- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.

11. Die Grenzabstände bei einer Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ABGB) Art. 48 einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

<b>Laubbäume:</b> Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Santl-Birke Hainbuche Wild-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silber-Weide Mehlbere Eberesche Winter-Linde Obstläume in Sorten und andere	<b>Acer campestre</b> <b>Acer platanoides</b> <b>Acer pseudoplatanus</b> <b>Betula pendula</b> <b>Carpinus betulus</b> <b>Prunus avium</b> <b>Quercus petraea</b> <b>Quercus robur</b> <b>Salix alba</b> <b>Salix aurita</b> <b>Sorbus aucuparia</b> <b>Tilia cordata</b>	<b>Sträucher:</b> Kornelkirsche Roter Hartriegel Haselnuß Zweifl. Weißdorn Engfrüchtiger Weißdorn Gewöhnlicher Liguster Schlehe Purpur-Weide Schwarzer Holunder Wolgäiner Schneeball Gemeiner Schneeball Wildrosen in Arten und andere	<b>Cornus mas</b> <b>Cornus sanguinea</b> <b>Corylus avellana</b> <b>Crataegus laevigata</b> <b>Crataegus monogyna</b> <b>Ligustrum vulgare</b> <b>Lonchocarpus xylocarpum</b> <b>Salix purpurea</b> <b>Sambucus nigra</b> <b>Viburnum lantana</b> <b>Viburnum opulus</b>
--	--	---	---

**4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Pipeline - B 1942 PL Aalen - Neuburg (5502 P 001) - 12 030 mit anbaufreiem Schutzstreifen

**4. VERFAHRENSVERMERKE**  
(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2021 bis 23.07.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2021 bis 23.07.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 27.10.2021 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 13.10.2021 bis 27.10.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2021 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt  
Markt Rennertshofen, den .....

Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Markt Rennertshofen, den .....

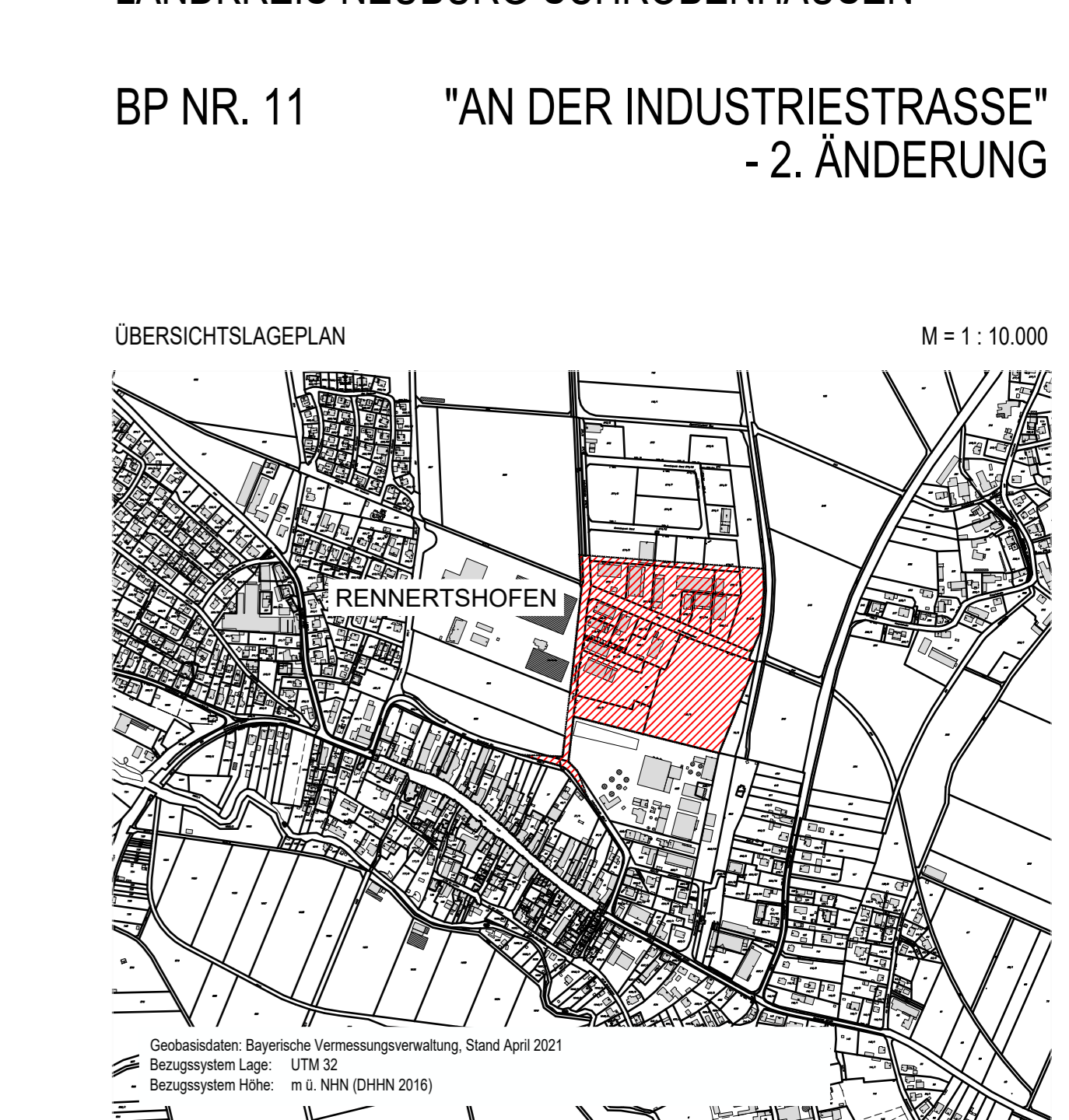
Georg Hirschbeck  
Erster Bürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße - 2. Änderung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße" mit allen bisherigen Änderungen vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

**GEMEINDE RENNERTSHOFEN**  
**LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

BP NR. 11 "AN DER INDUSTRIESTRASSE"  
- 2. ÄNDERUNG



**ENTWURFSVERFASSER:**

**WipflerPLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail: info@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN, DEN 08.06.2021  
GEANDERT, DEN 28.09.2021  
GEANDERT, DEN 09.11.2021

Proj. Nr.: 2112.015