

"AN DER INDUSTRIESTRASSE" - 3. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde 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 jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße - 3. Teiländerung und Erweiterung" als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung sowie ein Umweltbericht sind beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung
 - 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 Betriebsleiter 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 Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen.
 - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0.8
 - höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, z.B. 2.4

- Bauweise**
 - Baugrenze
Es gelten die Abstandflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO
 - abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.
- Gestaltung der Gebäude**
 - 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.
- Grünordnung (§ Abs.1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**
 - Grünordnung allgemein**
Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
Für alle Pflanzungen und Ansätzen sind gebietsheimische Arten (HK Fränkische Alp) zu verwenden.
Die festgesetzten Grünflächen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Herstellung der Erschließungsstraße anzulegen.
Die nicht überbauten Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
 - Privates Grün**
 - private Grünfläche zur Ortsrandeinguirung und Fläche für den Artenschutz
Die private Grünfläche ist als krautreiche Wiesenfläche (mit mind. 30 % Blumenanteil und gebiets eigenem Saatgut) zu entwickeln.
Die Mahdhaftigkeit richtet sich bis zu 3 Jahre nach der Herstellung nach dem Aufwuchs. Spätestens ab dem 4. Jahr nach der Herstellung ist die Wiesenfläche zweimal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15.06. erfolgen. Die zweite Mahd ist frühestens 6 Wochen nach der ersten durchzuführen. Es ist ein jährlich wechselnder Bracheanteil von 20% auf der Fläche zu belassen und von der Mahd auszusparsen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Flächenmahd soll zaunedeckungsverträglich durchgeführt werden. Die Mahdhöhe beträgt mind. 10 cm. Die Mahd erfolgt mit dem Balkenmäher.
Die Pflanzung der Einzelbäume sowie Baum- und Strauchgruppen erfolgt gemäß Darstellung im Bebauungsplan. Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehrreihig oder gruppig, maximal 7 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Düngereinsatz und chemischer Pflanzenschutz sowie Mulchen sind unzulässig. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Entlang der seitlichen Grundstücksgrenze (zur ehemaligen Bahnlinie hin) ist durchgehend ein 6 m breiter Streifen zur Ortsrandeinguirung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen anzulegen. Die Ortsrandeinguirung darf nicht unterbrochen werden.
Die gesamte Fläche ist als vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu entwickeln.
 - zu pflanzender Baum in privater Grünfläche
zulässig sind standortgerechte, gebiets eigene Bäume
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche geringfügig abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Baum: Hochstamm x3 verpflanzt, SIU 14-16 cm
 - zu pflanzende Strauchgruppe in privater Grünfläche
zulässig sind gebiets eigene Sträucher
Jede Strauchgruppe ist zwei- bis mehrreihig oder gruppig, maximal 7 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern anzulegen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorten kann innerhalb der privaten Grünfläche geringfügig abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Strauchgruppen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm
 - Pflanzliste gebiets eigener Bäume und Sträucher für Neupflanzungen**

Bäume: Feld-Ahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Wild-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silber-Weide Mehlbeere Eberesche Winter-Linde Walnuss und andere	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Carpinus betulus Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Sorbus aria Sorbus aucuparia Tilia cordata Juglans regia	Sträucher: Kornelkirsche Haselnuß Zweigelf. Weißdorn Eingriffeliger Weißdorn Gewöhnlicher Liguster Heckenkirsche Schiele Purpur-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball Wildrosen in Arten Gewöhnliche Felsenbirne Kreuzdorn und andere	Cornus mas Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Salix purpurea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus Amelanchier ovalis Rhamnus cathartica
--	---	--	--
- 6.2.5** Gruppe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen
Die Gruppe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinhäufen ist mind. 10 m² groß anzulegen. Die teilweise in den Boden eingebundenen Steinhäufen bestehen aus gebrochenem oder naturbelassenem Stein (Steingröße: 20 - 30 cm bis 60 - 100 cm (Findlingsgröße)). Beim Errichten ist darauf zu achten, dass größere Steine im inneren Bereich verwendet werden und diese anschließend mit kleineren Steinen angegedeckt werden. Die Häufen sind mind. 0,5 m hoch. Totholz, Baumstämme (ca. 2-3 m lang und mind. 20 cm dick) und Wurzelstöcke sind eingebunden oder liegen oben.
Die neugeschaffenen Habitate sind dauerhaft funktionsfähig zu halten. Hierfür sind insbesondere die Totholzhäufen regelmäßig bedarfsgerecht neu aufzurichten oder ggf. zu ersetzen. Zum Schutz vor Gehölzsubkzession und Vegetationsentwicklung sind diese Sonderstrukturen regelmäßig von übermäßigem Aufwuchs (inkl. Wurzeln) freizuhalten.
Hinweis: Der Planung liegen die Hinweise zur Entwicklung eines Optimalhabitats aus der "Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" zur Zaunedeckung vom Juli 2020 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zugrunde.
- Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird aus dem Ökopool Altsetten des Donaumoos Zweckverbandes auf einer Teilfläche der Flur 1184, Gemarkung Ammerfeld, Gemeinde Rennertshofen, eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.380 m² nachgewiesen. Die Entwicklungsziele zur externen Ausgleichsfläche sind der Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 11 "An der Industriestraße" - 3. Teiländerung und Erweiterung zu entnehmen. Die Ausgleichsfläche ist bereits hergestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsfläche sind in der Begründung näher erläutert.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Im Geltungsbereich dürfen Einfriedungen die Gesamthöhe von 2,50 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Unzulässig sind vollflächig geschlossene Einfriedungen, Einfriedungen aus massiven Mauern und durchlaufende Zaunsockel.

- Immissionsschutz**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EA} und Zusatzkontingente L_{EK} zuzus. 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:

Bez. der Teilfläche	Fläche [m ²]	L _{EA} Tag [dB(A) je m ²]	L _{EA} Nacht [dB(A) je m ²]
GE 1	22.056	60	45
GE 2	22.645	60	45
GI 1 (uneingeschränkt)	9.450	65	65
GI 2	21.239	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 Sachverständigengutachten 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 baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insoweit Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebleiter, 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 Gerüschlärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen ist.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Festsetzung zum flächenbezogenen Schalleistungspegel je Emissionsfläche (tags und nachts)
 - Maßzahl, z.B. 4 Meter
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum immissionsschutz
 - Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße - 2. Änderung"

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen zu dulden.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist insbesondere im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge der von Baumaßnahmen Grundwasserabmessungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 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.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss mit Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Die Grenzabstände bei einer Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBG) 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.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 28.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 hat in der Zeit vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.07.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2024 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Markt Rennertshofen, den 22.07.2024

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Marktgemeinde 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 wird hingewiesen.

Markt Rennertshofen, den

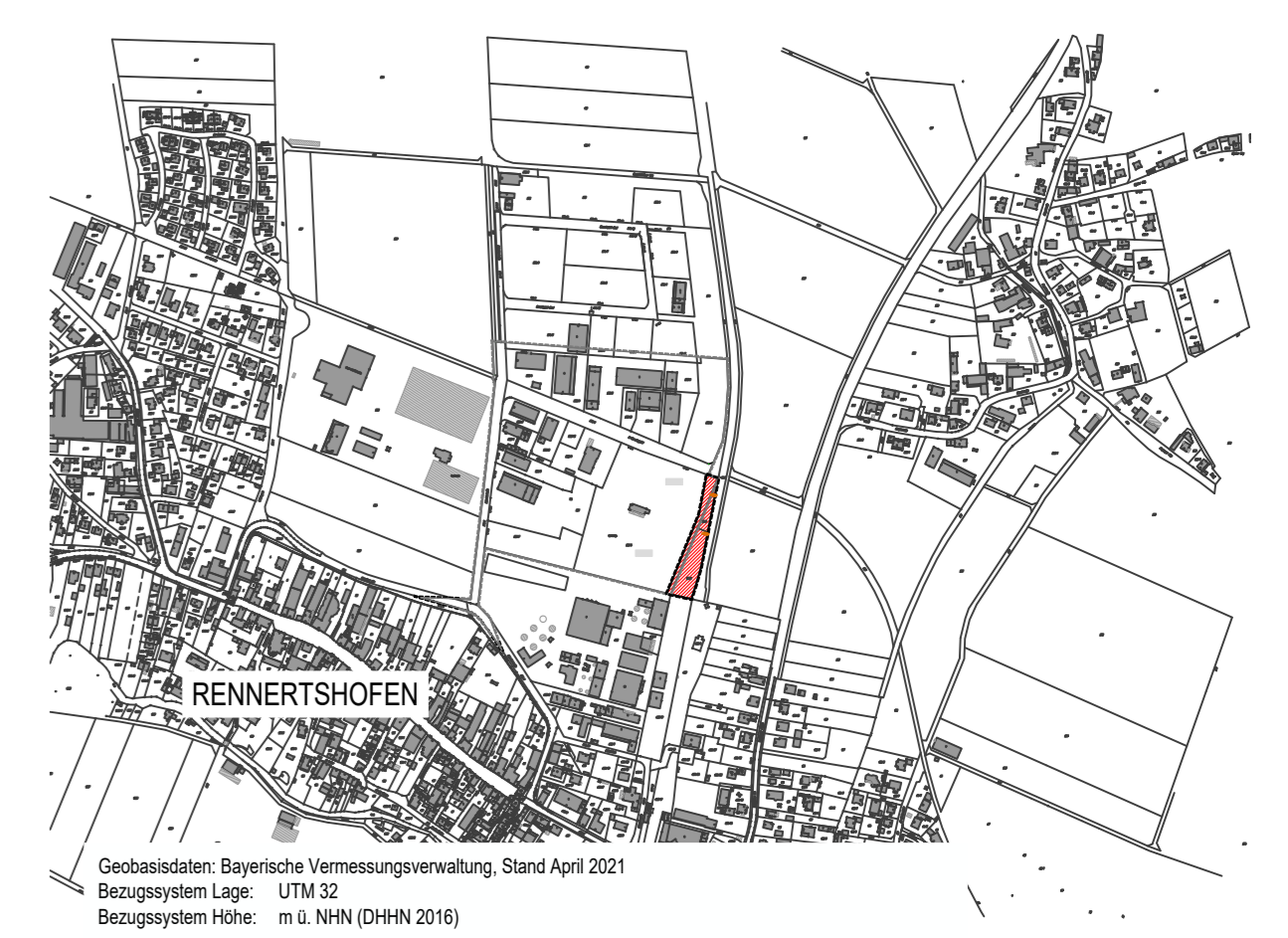
Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße - 3. Teiländerung und Erweiterung" ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 "An der Industriestraße - 2. Änderung" für den Bereich des Geltungsbereichs vollständig. Alle weiteren vom Geltungsbereich nicht berührten Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

GEMEINDE RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP NR. 11 "AN DER INDUSTRIESTRASSE" - 3. TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:
WipflerPLAN
Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 09441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 28.02.2023
GEANDERT, DEN 27.02.2024
GEANDERT, DEN 02.07.2024