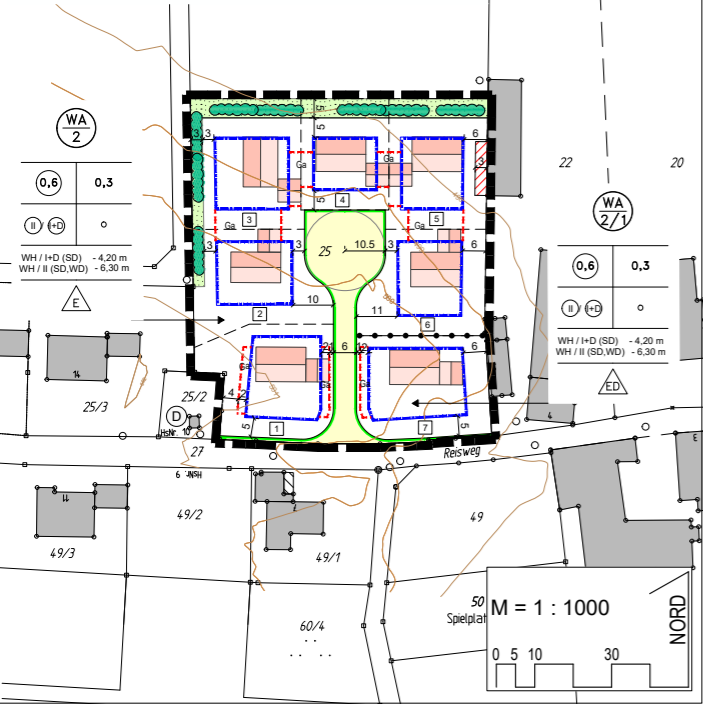


BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "STEINACKER"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 07.2018

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 21 „Steinacker“ als Satzung.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



2 Art der baulichen Nutzung



Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

GRZ 0,30

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

GFZ 0,60

höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ

3.2 Zahl der Vollgeschosse



zwingend zwei Vollgeschosse zulässig / zwingend ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

3.3 Wandhöhe

WH II 6,30

höchstzulässige Wandhöhe bei II in m

WH I+D 4,20

höchstzulässige Wandhöhe bei I+D in m

Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.

3.4 Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss muss mind. auf Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis max. 0,30 m über der Oberkante dieser Erschließungsstraße liegen, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite im rechten Winkel zur Straßenkante.

4 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

5 Baugrenzen, Bauweise

5.1 festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO. Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

5.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Es sind Einzelhäuser zulässig.

5.4 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit folgenden Neigungen zulässig:

bei SD I+D 38°- 45°
bei SD, WD II 15°- 28°

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungen als beim Hauptgebäude zulässig.

Die Firstrichtung der Gebäude hat in Gebäudelängsseite zu erfolgen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig.

6.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

7 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 6,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 6,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, Terrassen, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 1,0 m zum Straßenraum zulässig. Nebengebäude dürfen hierbei eine Gesamtgrundfläche von 10,0 m² nicht überschreiten. Die Errichtung von Nebengebäuden in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung ist nicht zulässig.

8 Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen (Stauräume gem. Festsetzung durch Text Nr. 5.2) sind keine anrechenbaren Stellplätze.

9 Einfriedungen

Einfriedungen 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. Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen sind ohne Zaunsockel auszuführen. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.

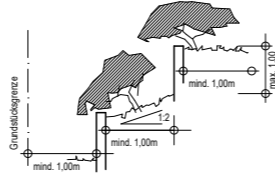
10 Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Rohfußbodens des Erdgeschosses zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen in der privaten Grünfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.

Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.



11 Verkehrsflächen

11.1 Straßenbegrenzungslinie

11.2 Öffentliche Verkehrsfläche

12 Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdruckfähige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).

13 Grünordnung

13.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

13.2 Privates Grün

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbau festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; Hierfür ist entlang der Grundstücksgrenze auf mindestens 80 % der hierfür je Grundstück festgesetzten Fläche eine Hecke mit heimischen Laubbäumen (2. und 3. Wuchsordnung) und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Bäume 1. Wuchsordnung sind unzulässig. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäumen/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 100-125 Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100

14 Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. 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. Dies gilt nicht für Wärmepumpen oder Klimageräte.

15 Wasserwirtschaft

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,20 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 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 offeneporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

16 Sonstige Planzeichen

16.1 Maßzahl in Metern

16.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16.3 Flächen für Garagen und Carports

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Bestehende Flurstücksgrenze

2 Geplante Flurstücksgrenze mit Parzellennummer

3 Flurstücksnummer

4 Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

5 Gebäudevorschlag

6 Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes

7 Baudenkmal D-1-85-153-39 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 23.08.2018

8 Abstandsfläche, im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit

Bebauung nicht zulässig

9 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes 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.

11 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

12 Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

13 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

14 Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz- und Regenwasser, sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.

15 Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

16 Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.

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

18 Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

19 Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen

Laubbäume (2./3. Wuchsordnung):	Sträucher:	Cornus mas
Feld-Ahorn	Kornelkirsche	Corylus avellana
Acer campestre	Haselnuß	Crataegus laevigata
Rot-Erle	Zweiggrif. Weißdorn	Ligustrum vulgare
Grau-Erle	Gewöhnlicher Liguster	Lonicera xylosteum
Sand-Birke	Heckenkirsche	Prunus spinosa
Holzapfel	Schlehe	Salix purpurea
Malus sylvestris	Furpur-Weide	Sorbus aucuparia
Prunus avium	Schwarzer Holunder	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Wolliger Schneeball	Obstbäume in Sorten, und andere
Eberesche	Wildrosen in Arten, und andere	
Eisbeere		

20 Auf die Grenzabstände bei Bepflanzungen gem. Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.9.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 05.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.12.2018 bis 14.01.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

Siegel

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

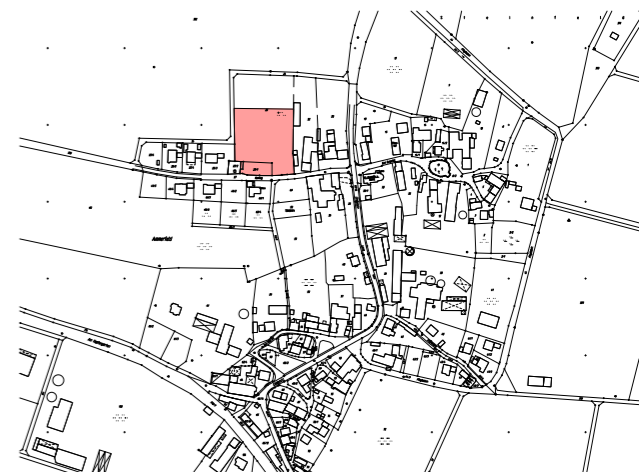
Siegel

MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "STEINACKER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

An der Lach 11 a
86720 Nördlingen
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info-noe@wipflerplan.de

NÖRDLINGEN
GEÄNDERT
DEN 18.09.2018
DEN 05.02.2019

Proj.Nr.: 2112.011