

**PRÄAMBEL**

Der Markt 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 (BayNatSc

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 25 "Ammerfeld Nordost"**

als

**SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

**2. FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwplans
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung  
 maximale Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
 Die maximale Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von insgesamt 0,35 überschritten werden.
- Zahl der Vollgeschosse  
 zwingend zwei Vollgeschosse zulässig
- Wandhöhe  
 höchstzulässige Wandhöhe bei II in m  
 höchstzulässige Wandhöhe bei I+D in m  
 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut.
- 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.
- Zahl der Wohnungen  
 Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.

- Baugrenzen, Bauweise  
 festgesetzte Baugrenze  
 Es gelten die Abstandflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  
 Es sind Einzelhäuser zulässig.
- Es sind Einzelhäuser zulässig.  
 Es sind Einzelhäuser zulässig.
- Bauliche Gestaltung
- Dächer  
 Für Haupt- und Nebengebäude sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) mit folgenden Neigungen zulässig:  

I+D 38°-45°	bei I+D	38°-45°
II 15°-28°	bei 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 Gebäuelängsseite zu erfolgen.  
 Als Dacheindeckung sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, rotbraun oder anthrazit oder gleichwirkende Belondachsteine zulässig.
- 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 Gebäuelänge nicht überschreiten.  
 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen. Module zur solaren Energiegewinnung sind nur als rechteckige Modulfelder in gleichmäßigen Abständen zu den Dachrändern oder bei vollständiger Belegung von Dachflächen zulässig.  
 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Fassaden  
 Es sind ausschließlich Putzfassaden zulässig.
- 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, usw.) dürfen ein Gesamtvolumen von 75 m³ nicht überschreiten. Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf maximal der Hälfte der Gebäuelänge mit einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Sonstige Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Abstand zum Straßenraum muss dabei mind. 3,00 m betragen.  
 Die Errichtung von Nebengebäuden in den privaten Grünflächen zur Ortsrandeinguung ist nicht zulässig.
- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten  
 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorfälle (Stauräume gem. Festsetzung durch Text Nr. 5.2) sind keine anrechenbaren Stellplätze.
- 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.
- 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.
- 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 sickerfähig zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung
- 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.  
 Baumstrukturen, die nach Art. 16 BayNatSchG geschützt sind.  
 Vor Beginn der Baumaßnahmen muss bei der zuständigen Behörde ein Pflanzplan eingereicht und abgestimmt werden, bei dem der Ausgleich der unter Art. 16 BayNatSchG geschützten Baumstrukturen geregelt ist.
- 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 Grünflächen zur Ortsrandeinguung; Nebenanlagen sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.  
 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen.
- 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.

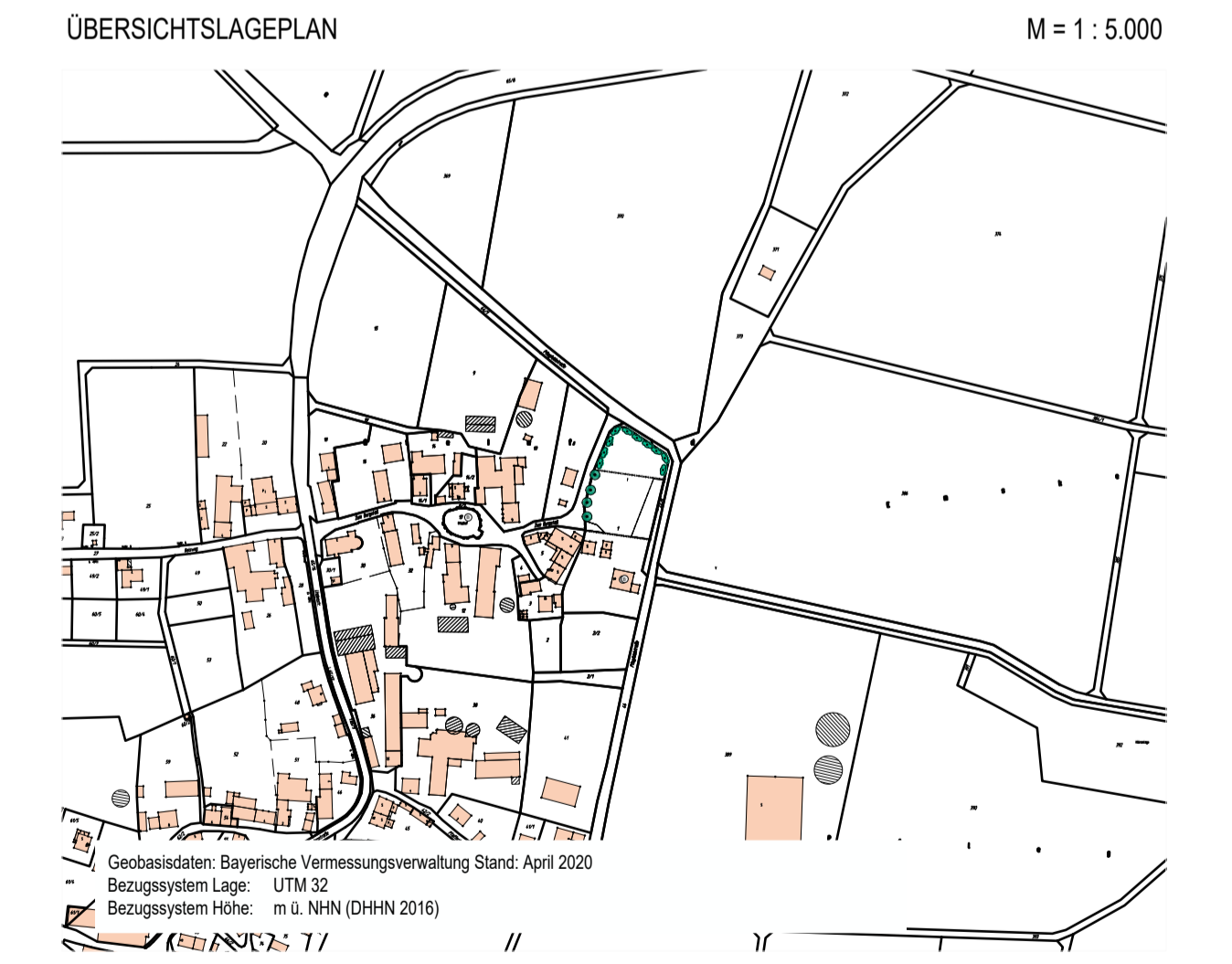
- Sonstige Planzeichen
- Maßzahl in Metern  
 5
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 . . . . .
- Flächen für Garagen und Carports  
 Ga
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
 [ ]
- Bestehende Flurstücksgrenze  
 [ ]
- Geplante Flurstücksgrenze  
 [ ]
- Flurstücknummer  
 49
- Bestehendes Haupt- und Nebengebäude  
 [ ]
- Gebäudevorschlag  
 [ ]
- Bodendenkmäler:  
 D-1-7231-0015 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 20.04.2020  
 D-1-7231-0001 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 20.04.2020  
 D
- Baudenkmäler:  
 D-1-85-153-36 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 20.04.2020  
 D-1-85-153-34 laut Bayer. DenkmalAtlas vom 20.04.2020  
 B
- Für Bodeneingriffe aller Art ist wegen der Lage im direkten Umfeld der Bodendenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Neubauten und äußerliche Veränderungen an Gebäuden im direkten Nähebereich zu eingetragenen Baudenkmälern sind nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bauabwplans 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.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Schmutz- und Regenwasser, sowie die örtliche Entwässerungssatzung sind zu beachten.
- Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Für die Beleuchtung des Straßenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.
- 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.
- Auf die Grenzabstände bei Bepflanzungen gem. Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.
- bestehende Ortsrandeinguung außerhalb des Geltungsbereichs  
 [ ]

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

- Der Marktgeminderat hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2020 bis 15.01.2021 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2020 bis 15.01.2021 öffentlich ausgelegt.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 15.07.2021 erneut beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 15.07.2021 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt.
  - Die Marktgeminderat hat mit Beschluss des Marktgeminderates vom 14.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt  
 Markt Rennertshofen, den .....
- .....  
 Georg Hirschbeck  
 Erster Bürgermeister
- .....  
 Georg Hirschbeck  
 Erster Bürgermeister

**MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN**

**BP NR. 25 "AMMERFELD NORDOST"**



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,  
 geändert,

DEN 06.10.2020  
 DEN 08.06.2021  
 DEN 14.09.2021

Proj.Nr.: 2112.036