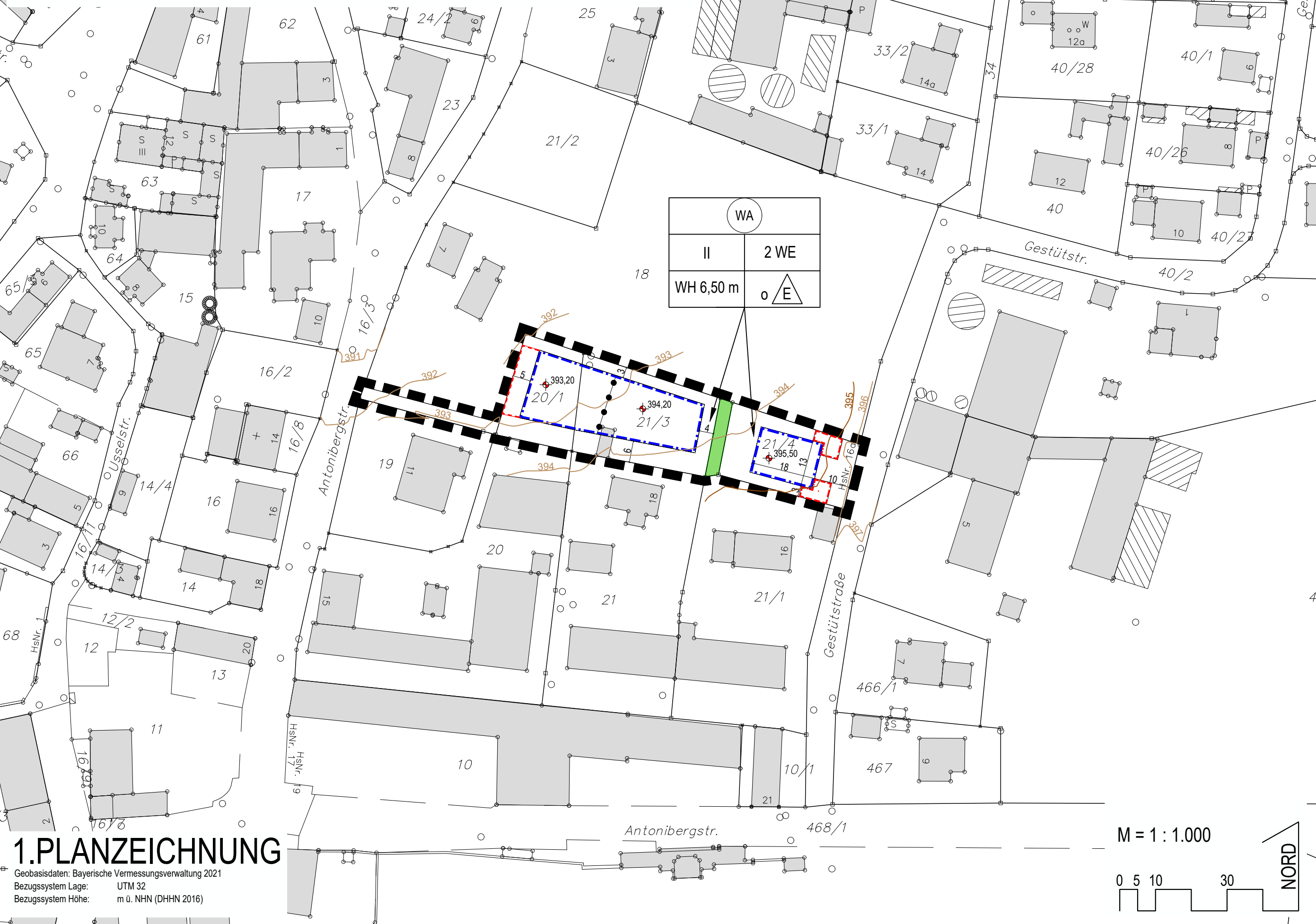


BEBAUUNGSPLAN NR. 29

"BEIM GÄRTNERHAUS" IN STEPPERG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Rennertshofen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b 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. 29 "Beim Gärtnerhaus" in Stepperg

als **SATZUNG**.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)**
 - 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)**
 - Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ 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 grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden.
 - Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 - Höchstzulässige Wandhöhe in Metern WH = 6,50 m
- Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.
- Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen**
 - Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
 - Unterer Bezugspunkt: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoß
 - Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut
- Höhenlage**
 - Höhenlage des festgesetzten Höhenbezugspunktes in m ü. NNH z. B. 393,50 m ü. NNH Die Oberkante Rohfußboden darf max. bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt geführt werden.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze Es gelten die Abstandflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

5 Bauliche Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
 - 5.1.1 **Dachform/-neigung:** Für Hauptgebäude sind gleichgeneigte Satteldächer bzw. Walmd- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mind. 18° bis max. 35° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind begrünte Flachdächer und auch andere Dachformen und -neigungen als beim Hauptgebäude zulässig.
 - 5.1.2 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, rotbraun oder dunkelgrau bzw. anthrazit oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig.
 - 5.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig.
 - 5.1.4 Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
- Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)** Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**
 - 5.3.1 Raum für Gargen und Carports
 - 5.3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,00 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
 - 5.3.3 Private Zufahrten, offene Stellplätze sind ausschließlich mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.
 - 5.3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,00 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt.
 - 5.3.5 Nebengebäude gem. § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, usw.) dürfen ein Gesamtvolumen von insgesamt 75,00 m³ nicht überschreiten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)** Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächern (Stauräume gem. Festsetzung Nr. 5.4) sind keine anrechenbaren Stellplätze.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)** Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. An der Nordseite sind Einfriedungen bis zu 2 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel sind geländebündig auszubilden. Zäune sind am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm).
- Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 des Baugesetzbuchs - BauGB)** Das Gelände darf bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefüllt werden. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 0,50 m zu erhalten. Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern und Geländeänderungen ausnahmsweise auch an der Grundstücksgrenze bis zur Höhe des Garagenbodens zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.
- 6.1

6.2 Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestsetzungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungneigung von 1:2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungsfuß kann ab Grundstücksgrenze erfolgen. Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind gem. den Festsetzungen Nr. 5.5 und 6.1 nicht zulässig.

7 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

8.1 Grünordnung allgemein

Grünfläche

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- und 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.

8.2 Private Grundstücksflächen Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden. Der zu pflanzende Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
 Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

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

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

9 Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauBG)

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.

10 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten: Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L _{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

11 Sonstige Festsetzungen

- Maßzahl in Metern, z. B. 8 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Höhenlage)

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Hinweise durch Planzeichen

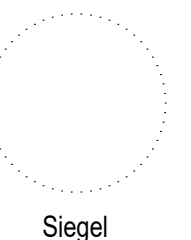
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 21/4
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

- Die Planzeichnung sind für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Die Erkundung des Untergrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der eigenverantwortlich zu prüfen hat, ob sein Vorhaben gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Um zu verhindern, dass es durch Sturzfluten oder wild abfließendes Wasser zur Überflutung der Gebäude oder Kellergeschosse kommt, sollten Kellergeschosse grundsätzlich grundwasserdicht bis einige cm über die Geländeoberkante ausgeführt werden.
- Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- Die vorgegebenen Anschlusshöhen für Regen- und Schmutzwasser und die Entwässerungssatzung des Markts Rennertshofen sind zu beachten.
- Artenschutz**
- Beleuchtung** Für die Beleuchtung des Straßenraums sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.
- Gehölzfällungen** Bei Gehölzfällungen ist der Zeitraum der Vogelschonzeit einzuhalten. Fällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar zulässig.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
- In der Genehmigungsplanung sind das natürliche sowie das geplante Gelände darzustellen.
- Zur Reduzierung der Einleitungsmenge in das Kanalnetz und aus allgemeinen ökologischen Gründen wird dringend die Errichtung einer Zisterne und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung, zur Gartenbewässerung etc. empfohlen.
- Bereitstellung der Müllgefäße** Sämtliche Müllgefäße der Fl.Nr. 20/1 und 21/3 sind zur Abholung an der Antonbergstraße bereitzustellen.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2023 bis 05.05.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 05.05.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.05.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.05.2023 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Rennertshofen, den

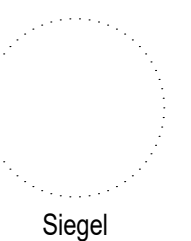
Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister



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

Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister



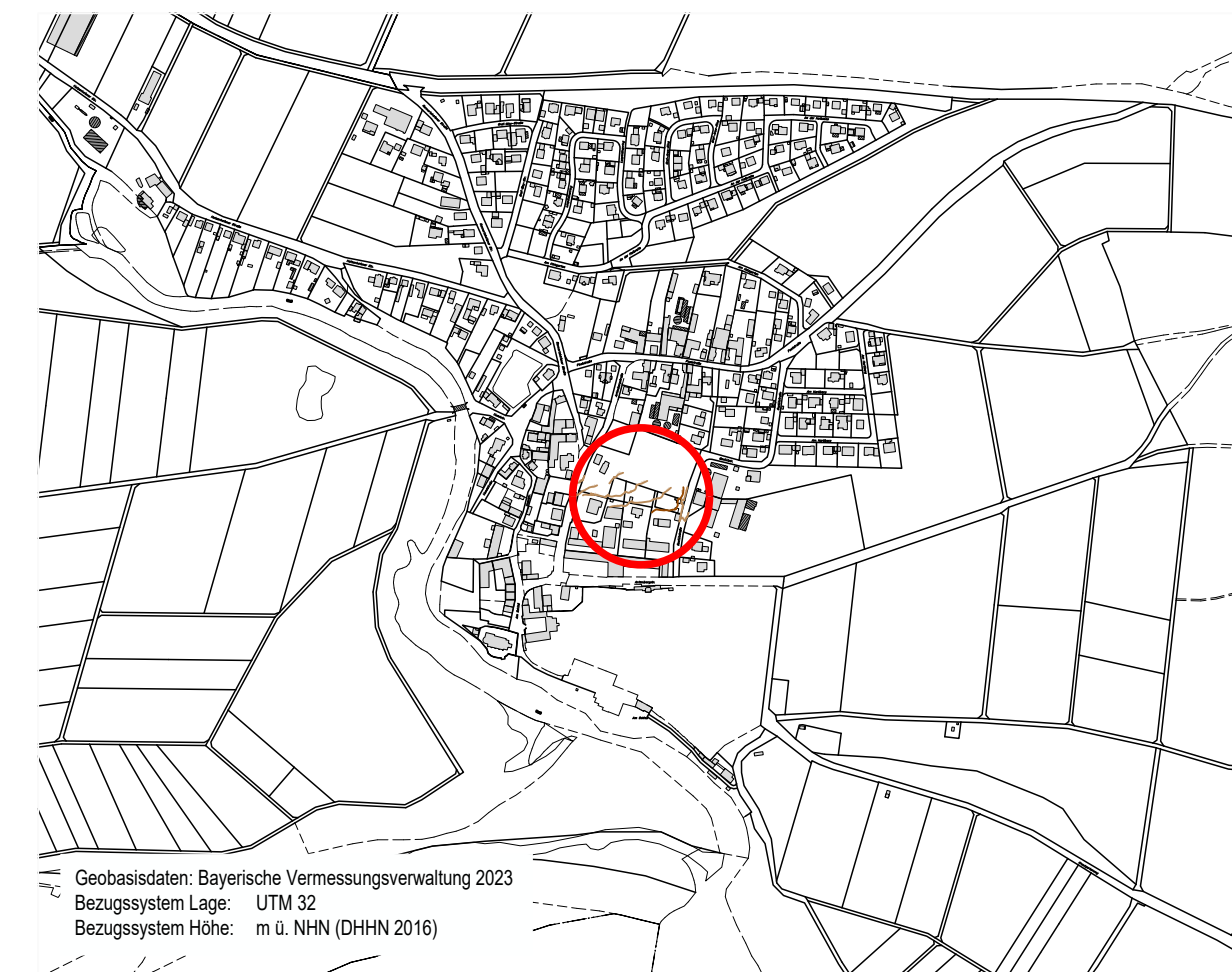
MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "BEIM GÄRTNERHAUS" IN STEPPERG

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 28.02.2023
 GEÄNDERT, DEN 23.05.2023

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

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

Proj.Nr.: 2112.061