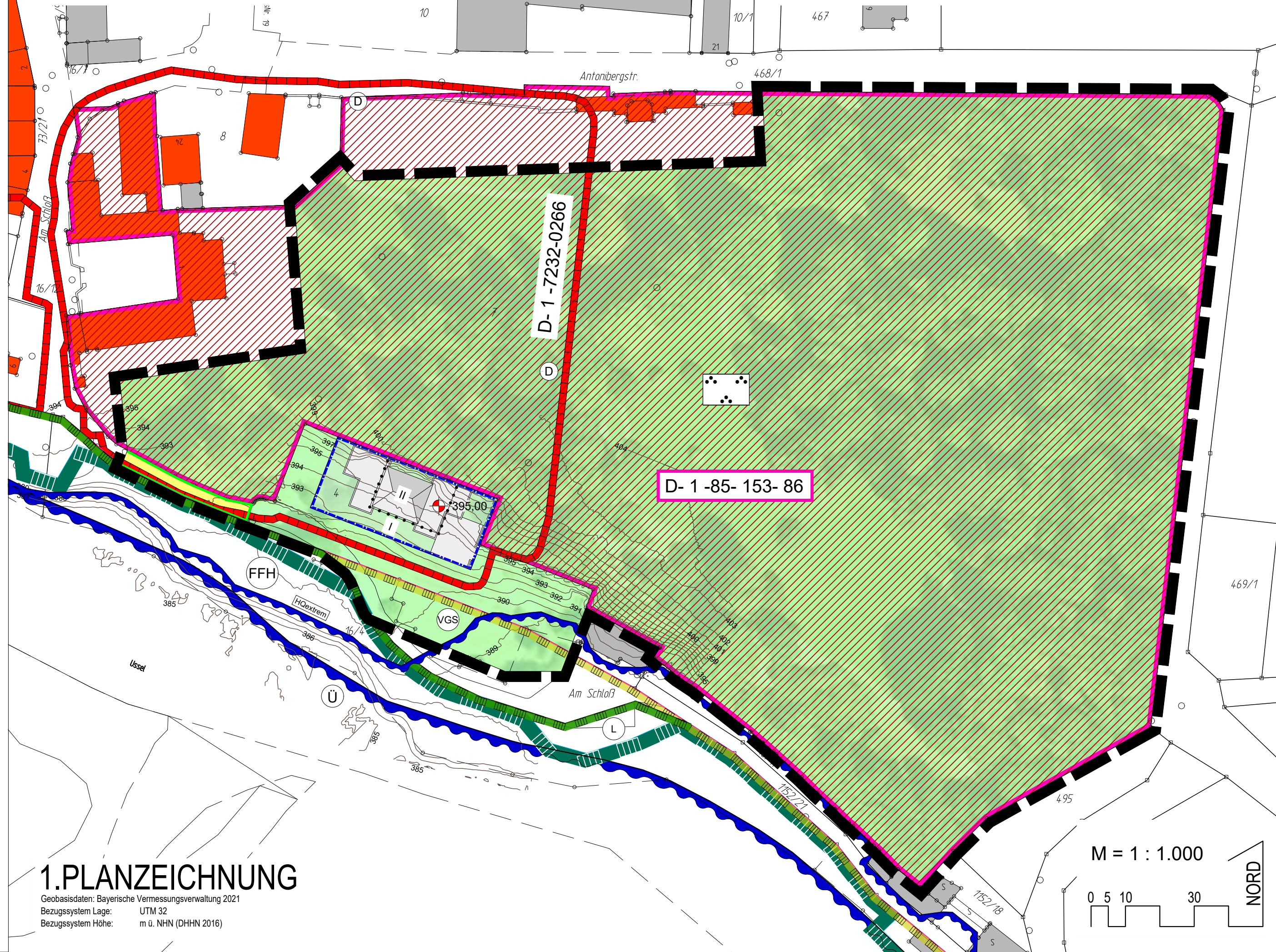


BEBAUUNGSPLAN

NR. 37 "AM SCHLOSSPARK"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NN/N (D/H/N 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt 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 "Am Schlosspark"

als **SATZUNG**

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
- Art der baulichen Nutzung**
Grünfläche Zweckbestimmung "Schlosspark" mit im Bebauungsplan geregelter Zulässigkeit einer Wohnbebauung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
Innerhalb der Baugrenzen wird max. ein Wohngebäude als Einzelhaus zugelassen. Für das Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
Das Erdgeschoss darf eine Grundfläche von 525 m² nicht überschreiten. Das Obergeschoss darf eine Grundfläche von 170 m² nicht überschreiten.
- Geschossigkeit**
Abgrenzung von Bereichen innerhalb des Bauraums mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung - Geschossigkeit
I max. ein Vollgeschoss zulässig
II max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**
Entsprechende Nebenanlagen werden außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen, dies gilt nicht für den Bereich des Baudenkmals (Akt Nummer D-1-85-153-86).

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Zufahrten / Wege, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und des bestehenden Weges, werden nur mit einer max. Breite von 4,50 m zugelassen. Diese sind entspr. der folgenden Festsetzung 7 zu gestalten.
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterterrassen, wassergebundene Decke).
- Dächer**
- Für eingeschossige Gebäudeteile werden ausschließlich Flachdächer zugelassen.
Absturzsicherungen auf Flachdächern werden nur als Balustrade, wie in Festsetzung 9.1 beschrieben, zugelassen.
- Für zweigeschossige Gebäudeteile werden ausschließlich Walmdächer mit mittigem über die Gebäudelängsseite gezogenem First zugelassen.
 - Dachneigung:** 30° - 40°
Dachdeckung: ausschließlich farblich dem Baudenkmal angepasste Biberschwanzdeckung
Dachaufbauten werden nicht zugelassen.
Zur Belichtung werden Dachflächenfenster nur in der nördlichen Dachfläche zugelassen
Aufenthaltsräume im Dachraum werden nicht zugelassen.
 - Dachneigung:** max. 20°
Dachdeckung: beschichtete Blechdeckung
Dachaufbauten werden nicht zugelassen.
Zur Belichtung werden Dachflächenfenster nur in der nördlichen Dachfläche zugelassen
- Das Walmdach muss innerhalb einer mind. 0,9 m hohen, um das gesamte Dach gezogenen, Balustrade sitzen. Wandhöhen
- Für eingeschossige Gebäudeteile wird eine Wandhöhe von max. 4,8 m zugelassen. Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) bis zur Oberkante der obersten Dachabdichtungsebene zu messen.
Auf die Außenwände darf eine Balustrade mit einer max. Höhe von 1,5 m, gemessen von der OK oberste Dachabdichtungsebene bis zum höchsten Punkt der Balustrade, gesetzt werden.
- Für zweigeschossige Gebäudeteile wird eine Wandhöhe von max. 8,5 m zugelassen. Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der verlängerten Oberkante der Dachhaut zu messen.
Auf die Außenwände darf eine Balustrade mit einer max. Höhe von 1,5 m, gemessen, vom vorher definierten Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut, bis zum höchsten Punkt der Balustrade, gesetzt werden.
- Höhenlage**
Höhenlage des Wohngebäudes in Meter über Normalhöhennull z.B. 395,00 m ü. NN
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG RFB) ist auf 395,00 m ü. NN zu setzen. Von der festgesetzten Höhe kann, nach oben und unten, um max. 1,0 m abgewichen werden.

- Geländeveränderungen, Stützmauern**
Stützmauern werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie dürfen eine Ansichtshöhe von 0,50 m nicht überschreiten und müssen zueinander in einem Abstand von mindestens 1 m gesetzt werden.
Aufschüttungen / Abgrabungen werden innerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Böschungsschneigung von 1 : 2 (Höhe : Breite), außerhalb der Baugrenzen von max. 1 : 4 (Höhe : Breite) zugelassen.
Nördlich des zweigeschossigen Gebäudeteils ist das natürliche Gelände zu erhalten.
- Einfriedungen**
Einfriedungen werden nur als transparente (d.h. nicht vollflächig geschlossene) und sockellose Zaunanlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen.
Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten müssen Zäune einen Abstand zum Boden von mindestens 15 cm aufweisen.
- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Die entspr. Technischen Regeln (TREGW) sind einzuhalten.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist die nachfolgend festgesetzte Ausgleichsfläche notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet wird.
Hierzu wird mit dem Donaumoos-Zweckverband eine vertragliche Vereinbarung mit dinglicher Sicherung getroffen und eine insgesamt 608 m² große Teilfläche der Flur-Nr. 31/0 (Gmkg. Moos) in Straß-Moos den Eingriffen durch den Bebauungsplan textlich zugeordnet.
Die Flächen befinden sich im alleinigen Eigentum des Donaumoos-Zweckverbandes. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen werden durch den Donaumoos-Zweckverband durchgeführt.
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällung: Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums (vom 1. März bis 30. September) ist die Fällung aus Gründen des Vogelschutzes unzulässig.
Pflege des Eingriffsbereichs bis zum Baubeginn: Die Flächen im geplanten Eingriffsbereich sind bis zum Beginn der Baumaßnahme weiterhin intensiv zu pflegen (regelmäßige Mahd und Entfernung von Strukturen), um deren Attraktivität als Lebensraum für Zauneidechsen dauerhaft zu minimieren.
Errichtung eines Reptilienschutzzauns: Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Eingriffsbereich durch einen umlaufenden bodenschlüssigen Reptilienschutzzaun, inkl. Übersteighilfen von innen nach außen, abzusperren. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Eindringens einzelner Individuen in das Baufeld und verhindert, dass Tiere zu Schaden kommen. Zudem gewährleisten die Übersteighilfen ein natürliches Auswandern aus der Eingriffsbereich. Der Zaun ist bis zum Abschluss der relevanten Arbeiten aufrechtzuerhalten.
Aufwertung angrenzender potenzieller Lebensräume: Zur strukturellen Verbesserung angrenzender Lebensräume und zur Unterstützung der lokalen Population sind im östlich angrenzenden Böschungsbereich gezielt Habitatelemente einzubringen, darunter:
- Steinschüttungen, als Versteck- und Sonnenplätze
- Totholzstrukturen, zur Förderung von Mikroklima und Insektenreichtum.
- Zusätzlich ist der Bereich zu entbuschen und dauerhaft offen zu halten, um den charakteristischen Lebensraumanforderungen der Art gerecht zu werden.

3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 4
- bestehendes Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer
- Bebauungsvorschlag
- Höhenschichtlinien
- Baudenkmal (Akt Nummer D-1-85-153-86)

Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten

Schloss, nach Westen offene Dreiflügelanlage, dreigeschossiger Hauptbau mit Halbwalmdach, zweigeschossige Flügelbauten mit Walmdach und Turm, südlicher Trakt mit eingeschossigem Anbau, Hauptbau im Kern letztes Viertel 16. Jh., Flügelbauten 1806, Umbau 1907 von Gabriel v. Seidl.; Schlosspark, mit Hermesskulptur von Ludwig Schwanthaler, 18./19. Jh.; dort klassizistischer Grabstein, Sandstein, 1803; Parkmauer, westlich Einfriedung mit Portal und Eisengitter, 18./19. Jh.

Bodendenkmal (Akt Nummer D-1-7232-0266)

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Stepperg.

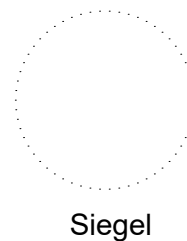
Im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmals ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Übrigen gilt eine Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Genehmigungsfreistellung, denkmalrechtliche Erlaubnis
Art. 58 BayBO findet für diesen Bebauungsplan keine Anwendung.
Für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Genehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO durchzuführen.
Die gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG erforderliche Erlaubnis wird gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.
- Einfriedungen
Alle vorgesehenen Einfriedungen sind in der Genehmigungsplanung einzutragen. Ansichten und Material- / Farbbeschreibung sind zwingender Bestandteil der Genehmigungsplanung. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.
- Abfallbeseitigung
Abfallbehälter sind zur Abholung auf dem Platz vor dem Schloss ("Am Schloss") bereitzustellen.
- Vermeidungsmaßnahmen
Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- Freiflächengestaltungsplan
Mit dem Genehmigungsplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

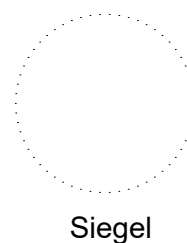
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf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

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister



Markt Rennertshofen, den

Georg Hirschbeck
Erster Bürgermeister

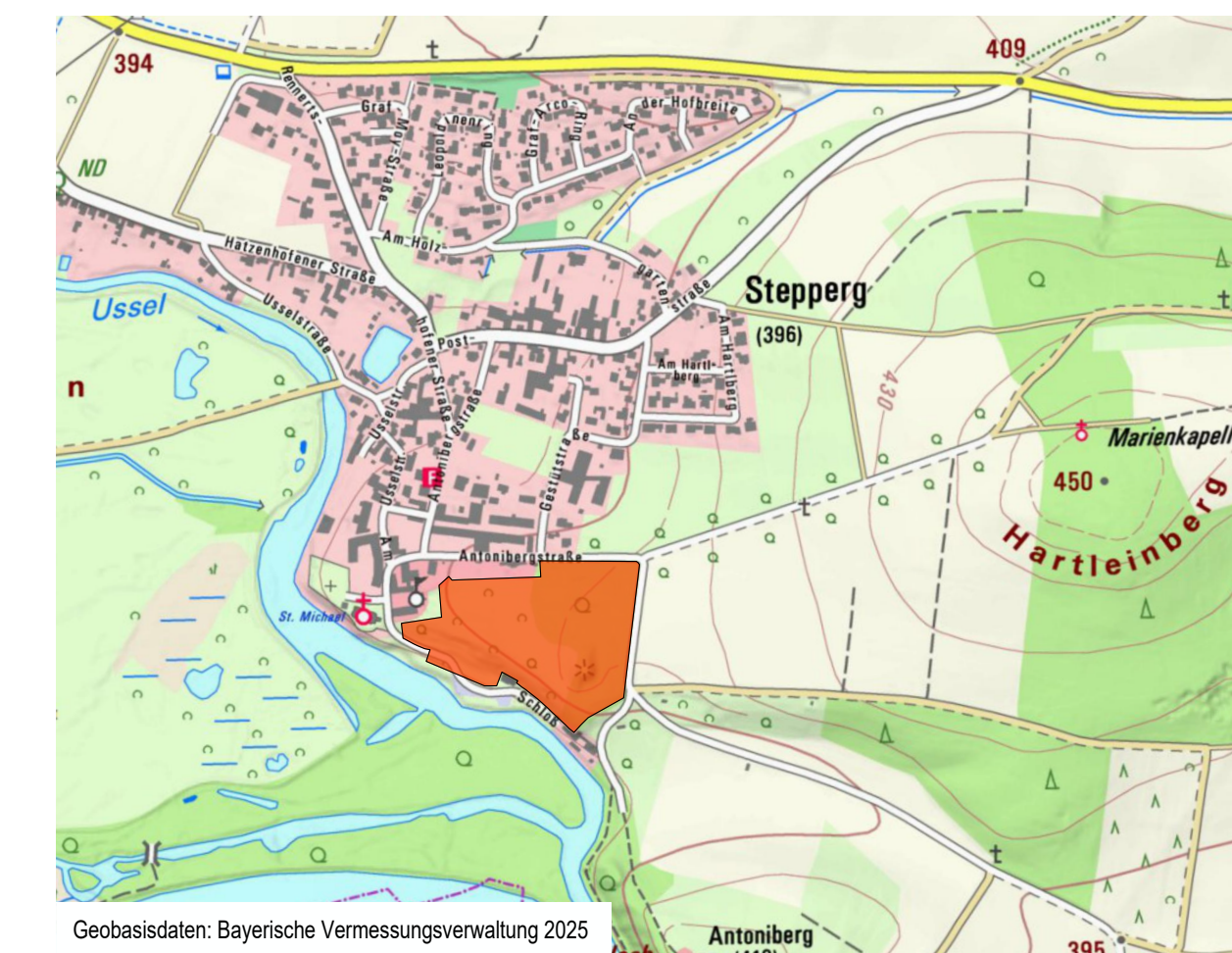


MARKT RENNERTSHOFEN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 37 "AM SCHLOSSPARK"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 21.01.2025
GEÄNDERT, DEN 25.11.2025
DEN 03.02.2026

Wipfler PLAN

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