

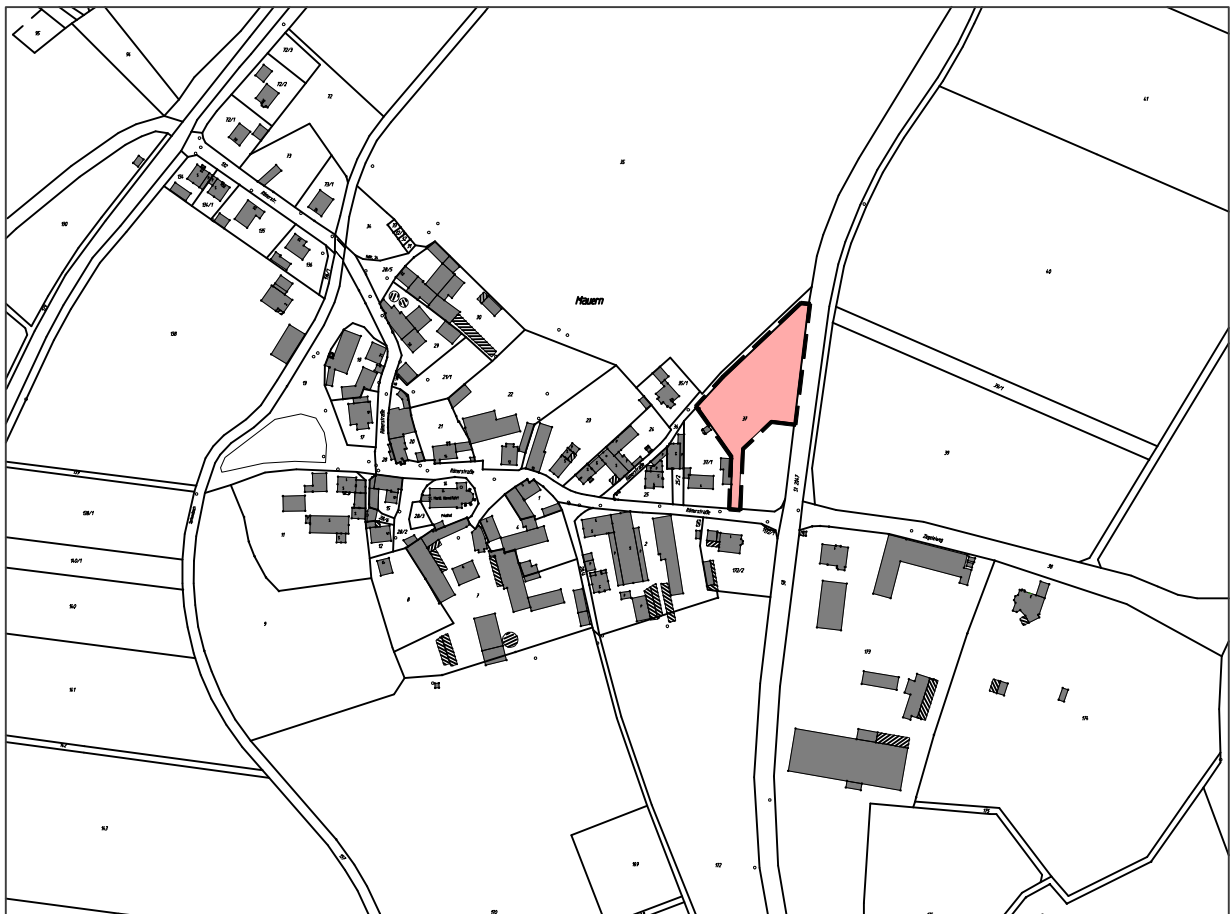
# MARKT RENNERTSHOFEN - OT MAUERN LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN

## Einbeziehungssatzung

## "Mauern-Ost"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

NÖRDLINGEN, DEN 05.06.2018  
GEÄNDERT, DEN 30.10.2018

**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

Proj. Nr. 2112.019

# PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000



Der Markt Rennertshofen erlässt aufgrund


- des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
  - des Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - des Art. 23 Gemeindeordnung (GO)
  - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und
  - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung



folgende Satzung "Mauern-Ost":




## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 37 (Tfl.), Gemarkung Mauern) sind in der Planzeichnung dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.1  Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
  - 1.2 Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ammersfeld einbezogen.  
Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die im Folgenden aufgeführten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise.
  
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 2.2 WH II - 6,30 m bei II: max. 6,30 m
  - 2.3 Höhenbezugspunkt  

An der Gebäudeecke mit der höchst gelegenen Bestands-Geländehöhe darf die OK-EG-Rohfußboden maximal 30 cm über der dortigen Bestands-Geländehöhe liegen.
  
3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.1  Baugrenze
  - 3.2  nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.3 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.  
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.


4. Dächer (Hauptgebäude)
  - 4.1 Dachform: gleichgeneigtes Satteldach (SD)  
Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten (z.B. Wintergärten, Vorbauten, etc.) sind auch andere Dachformen und -deckungen zulässig.
  - 4.2 Dachdeckung: Als Dacheindeckungen für Wohngebäude sind ausschließlich matte (nicht glänzende) Dachziegel in rot, braun oder dunkelgrau bzw. anthrazitfarbene oder gleichwirkende Betondachsteine zu verwenden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und weitere befestigte Flächen sind wasserdurchlässig und versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decke, etc.).
7. Grünordnung
  - 7.1  zu pflanzender Obstbaum (Standort kann um bis zu 5 m verschoben werden, jedoch nicht zur Staatsstraße hin).  
Mindestpflanzqualität: Obstbäume, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
  - 7.2  zu pflanzende, dreireihige Hecke aus heimischen Stäuchern  
Mindestpflanzqualität: Sträucher, verpflanzter Strauch, ohne Ballen 60-100 cm  
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m<sup>2</sup>
  - 7.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Den Eingriffen durch die Satzung und ihrer Umsetzung wird die in der Planzeichnung bezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 37 Gmkg. Mauern im Umfang von 870 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern.


Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die bisher genutzte Wiesenfläche leicht anzufräsen / anzugrubbern und diese mittels Heudrusch oder mittels Ansaat von autothoemem Saatgut (Kräuteranteil von mind. 50 %) anzusäen. Im 1. Jahr nach der Ansaat sollte ein Schröpschnitt erfolgen.

Gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf der Fläche sechs (6) Obstbäume zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist jährlich, nicht vor dem 15.06. des Jahres mindestens ein Mal, höchstens drei Mal je Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ zur Mahd kann die Flächen auch beweidet werden. Eine Standweide ist unzulässig. Düngereinsatz sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- 7.4 Private Grünfläche
  -  Die private Grünfläche ohne Ausgleichsfläche ist als Freifläche nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Pro angefangene 300 qm private Grünfläche ist mindestens ein Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Obstbäume der Streuobstwiese sind nicht anzurechnen.

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

-  Die private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist mit einer zwei-reihigen Hecke auf mindestens 66 % der Fläche zu bepflanzen.  
Mindestpflanzqualität: Sträucher, verpflanzter Strauch, ohne Ballen 60-100 cm  
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m<sup>2</sup>

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) freizuhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig.

7.5 Nicht Überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Freifläche nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Obstbäume der Streuobstwiese sind nicht anzurechnen.

7.6 Festgesetzte Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es dürfen nur autochthone Gehölze verwendet werden. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Festsetzungen dieser Satzung zu ersetzen.

7.7 Auf die Pflanzliste für Neupflanzungen unter Punkt 4 des § 3 Hinweise wird verwiesen.

7.8 Im Zuge des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Nachweisen über die Verwendung von autochthonen Gehölzen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen einzureichen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von offenen Zäunen zulässig. Diese sind ohne Zaunsockel auszuführen.

9. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden:

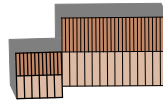
- Einhaltung der Innenpegelwerte in Wohnräumen von 41 d(B)A und in Schlafräumen von 30 d(B)A
- Lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen
- Schaffung eines der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeigneter geschützter Außenwohnbereich

§ 3  
Hinweise

1. planzeichnerische Hinweise



bestehendes Gebäude



Bebauungsvorschlag



bestehende Grundstücksgrenze

37

Flurstücksnummer, z.B. 37

5.6

Maßzahl in Metern, z.B. 5,0



Anbauverbotszone der St 2214



Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01  
Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"



Landschaftsschutzgebiet LSG-00357.01  
Schutz des Wellheimer Donautrockentals im  
Markt Rennertshofen, Landkreis  
Neuburg-Schrobenhausen

2. Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen auch am Wochenende zu rechnen.
4. Pflanzliste Sträucher für Neupflanzungen
- |                      |                   |                    |                    |
|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bäume:               |                   | Sträucher:         |                    |
| Feld-Ahorn           | Acer campestre    | Haselnuss          | Corylus avellana   |
| Spitz-Ahorn          | Acer plantanoides | Liguster           | Ligustrum vulgare  |
| Hainbuche            | Carpinus betulus  | Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum |
| Winter-Linde         | Tillia cordata    | Schlehe            | Prunus spinosa     |
| Vogel-Kirsche        | Prunus avium      | Schw. Holunder     | Sambucus nigra     |
| Mehlbeere            | Sorbus aria       | Gem. Schneeball    | Viburnum opulus    |
| Eberesche            | Sorbus aucuparia  | Wildrosen in Arten |                    |
| Obstbäume, in Sorten |                   | Cornelkirsche      | Cornus mas         |
5. Die Abfallgefäße des geplanten Grundstücks müssen zur Entleerung, außerhalb der Stichstraße, an der Haupterschließungsstraße "Römerstraße" bereit gestellt werden.
6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
7. Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.
8. Es gilt das Versickerungsgebot. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen.

§ 4  
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs.1 BayBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5  
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

# VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 i.V.m § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.10.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Mauern-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 26.07.2018 beteiligt.

Der Vorentwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.06.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom vom 25.06.2018 bis 26.07.2018 öffentlich ausgelegt.

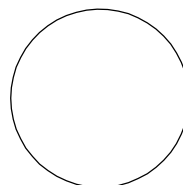
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis 14.12.2018 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.10.2018 wurde gemäß § 4 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis 14.12.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Rennertshofen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.02.2019 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 05.02.2019 beschlossen.

Markt Rennertshofen, den .....

.....  
Georg Hirschbeck, 1. Bürgermeister

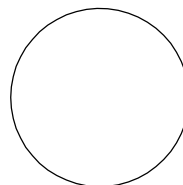


Siegel

5. Ausgefertigt

Markt Rennertshofen, den .....

.....  
Georg Hirschbeck, 1. Bürgermeister

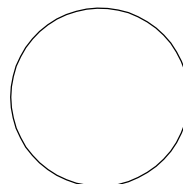


Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtswirksam.

Markt Rennertshofen, den .....

.....  
Georg Hirschbeck, 1. Bürgermeister



Siegel