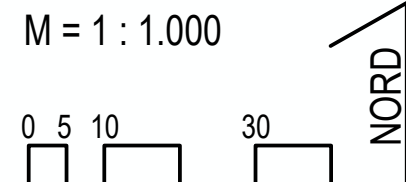
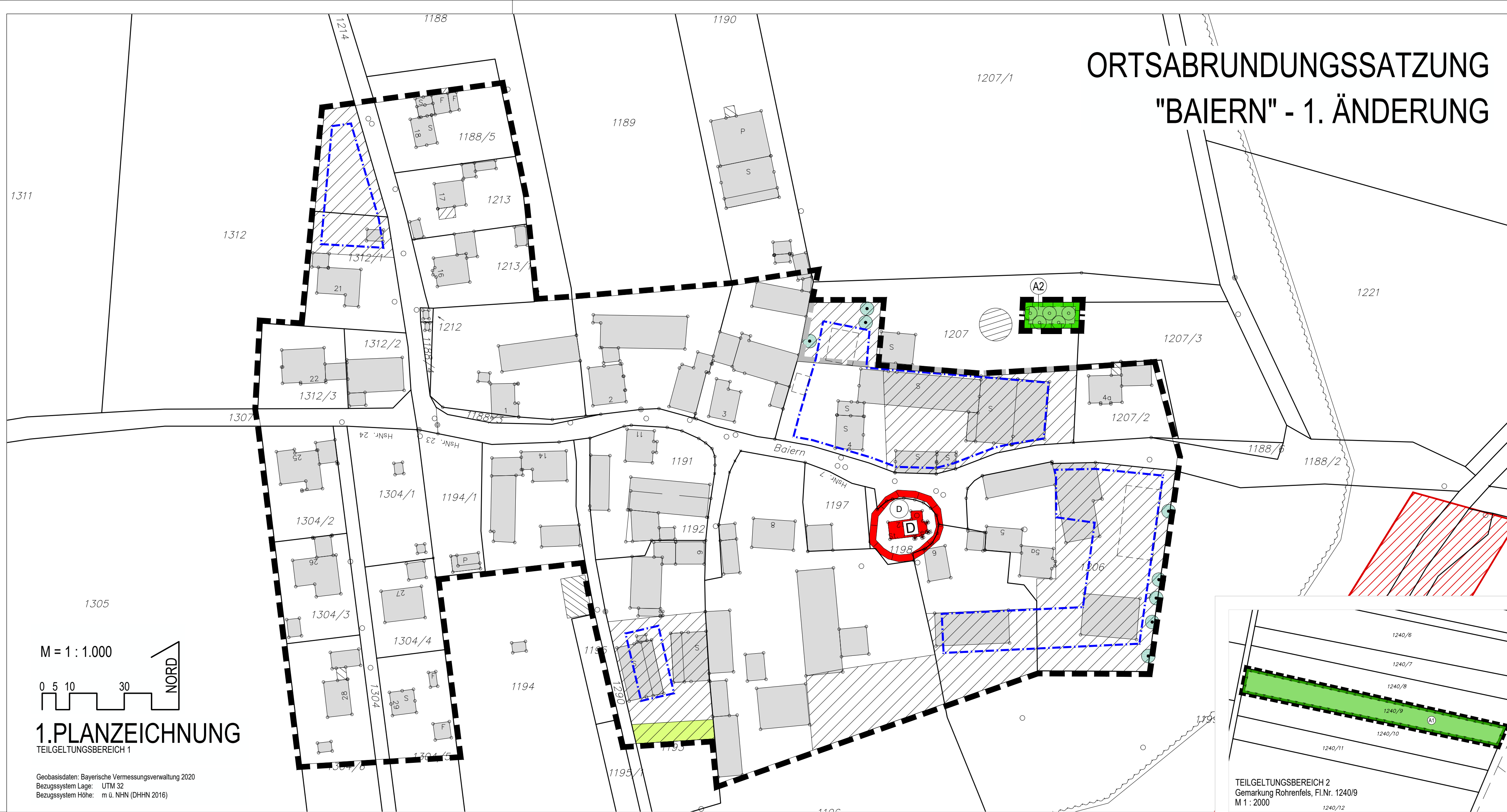
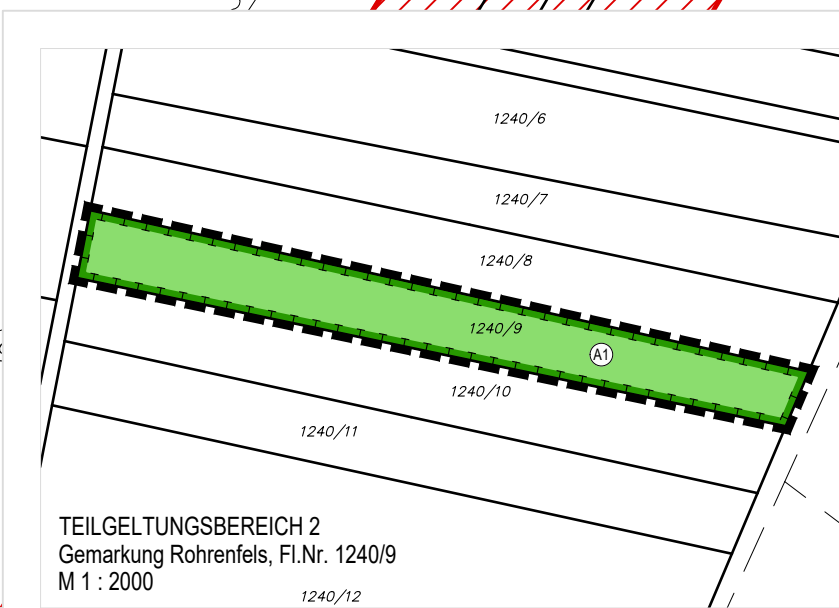


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "BAIERN" - 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG TEILGELTUNGSBEREICH 1

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

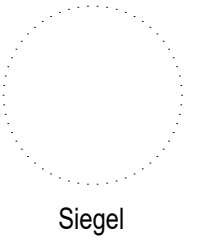


4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2021 bis 03.01.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2021 bis 03.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2022 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Rohrenfels, den

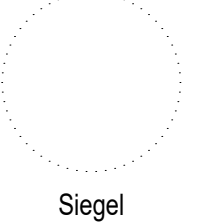
.....
Manuela Heckl
Erste Bürgermeisterin



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

Rohrenfels, den

.....
Manuela Heckl
Erste Bürgermeisterin



Die Ortsabrundungssatzung "Baiern" - 1. Änderung ersetzt die ursprüngliche Satzung und alle bisherigen Änderungen innerhalb ihres Geltungsbereichs vollständig.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund
- der §§ 1a ; 9 und 34 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)
die

Ortsabrundungssatzung "BAIERN" - 1. Änderung als SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
- Bereich der Einbeziehungssatzung

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für den Bereich der Einbeziehungssatzung:

- Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten
 - 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, 0,35
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2 Vollgeschosse
 - Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - Baugrenze
(Hinweis: Die Baugrenze auf Fl.Nr. 1207 ist zur Vervollständigung des Bauraums (geschlossene Baufenster) ausnahmsweise für den Teilbereich der Klarstellungssatzung ergänzt)
- Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- Eine Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, Balkone, Überdachungen und Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig, sofern zur Straßenparzelle und zu den seitlichen Nachbargrenzen ein Abstand von mind. 2,0 m eingehalten wird. Bei Doppel- oder Reihenhäusern ist an den teilenden Nachbargrenzen der Mindestabstand nicht einzuhalten.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.
- Gestaltung der Hauptgebäude
Für die Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind Dachziegel oder -steine in den Farbtönen von rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig. Auf den Dachflächen aufgeständerte PV-Module sind unzulässig.

- Erneuerbare Energien: PV-Anlagen auf Wohngebäuden
Bei Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten sind mind. 20 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen, je Doppelhaushälfte mind. 15 m². Sind auf bestehenden Gebäuden, z.B. landwirtschaftlichen Nebengebäuden, PV-Anlagen vorhanden, dürfen diese angerechnet werden.
- Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedigungen, wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Bodenschutz
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung
Alle nachfolgend festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung vom Grundstückseigentümer artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ortsrandeingrünung
Der private Pflanzstreifen zur Ortseingrünung ist mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu mindestens 50 % zu bepflanzen.
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Erhaltung von Bäumen
Vorhandene heimische Bäume sind im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume innerhalb des Grundstücks spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Ausgleichsflächen
Ausgleichsflächen allgemein
Mulchen sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrar- und Gäranlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.
- Den mit der Ursprungssatzung verbundenen Eingriffen ist die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1240/9, Gemarkung Rohrenfels, mit einer Größe von 3.258 m² zugeordnet. Sie wird hinsichtlich Entwicklungsziel, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen wie folgt geändert:
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Anlage einer Extensivwiese mit Feuchtmulde
- Herstellungsmaßnahmen
Feuchtmuldenanlage mit Oberbodenabtrag: Die Mulden sind so anzulegen bzw. zu ändern, dass diese flach ausgezogen werden, damit sie durchmäharbar sind. Ein Durchmähen der Mulden muss mindestens 1-mal im Jahr erfolgen, dafür eignet sich besonders der zweite Schnitt (s. Pflegemaßnahmen).
- Wiesensaat: Ansaat mit gebietsmäßigem Wildpflanzenanzug
Vor der Ansaat ist der Oberboden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Im ersten Jahr nach der Ansaat kann ein gezielter Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.
- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenfläche ist nach erfolgter Bestandsentwicklung mind. 1-mal, max. 2-mal pro Jahr, ab dem 01.07. zu mähen. Die zweite Mahd darf frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Den mit der 1. Änderung verbundenen Eingriffen ist die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1207 (Teillfläche), Gemarkung Rohrenfels, mit einer Größe von 188 m² zugeordnet.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Anlage einer extensiven Obstwiese
- Herstellungsmaßnahmen
Pflanzung von mind. 5 regionaltypischen Obstbäumen (Hochstamm) in guter Artendurchmischung mit einem artabhängigen Pflanzabstand
Wiesensaat: Schiltz- oder Streifenansaat in bestehende Grünfläche mit gebietsmäßigem Wildpflanzenanzug
- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenfläche ist nach erfolgter Bestandsentwicklung max. 2-mal pro Jahr, ab dem 15.06. zu mähen. Die zweite Mahd darf frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

3. HINWEISE

- Hinweis durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, z.B. 1188/6
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Baudenkmal
 - Bodendenkmal
 - Fauna-Flora-Habitat
 - Wassersensibler Bereich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ursprungssatzung "Baiern" (Darstellung nur im Bereich von Abweichungen gegenüber der vorliegenden Änderung)
 - geplante Bauvorhaben
 - erhaltenswerte Bäume im Umfeld der geplanten Bauvorhaben
 - möglicher Baustandort
- Denkmalschutz
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 Bereich der Flurnummern 1198; 1197; 1199 (NW-Teilbereich); 1196 (NO-Teilbereich) und die an o.g. Flurnummern angrenzenden Abschnitte von Flurnummer 1188/2 ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Grenzabstände Bepflanzungen
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen gewährleistet ist.
- Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrzeugverkehr verursacht werden.
Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken müssen weiterhin uneingeschränkt möglich sein.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Norden von Baiern (Fl. Nr. 1207 Gemarkung Rohrenfels) ist – sofern es sich um eine Wohnbebauung handelt sicherzustellen, dass die Immissionswerte der GIRLTA Luft 2021 im Hinblick auf die bestehende Rinderhaltung auf Fl. Nr. 1190 Gem. Rohrenfels eingehalten werden können.

GEMEINDE ROHRENFELS LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "BAIERN" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 11.11.2021
PFAFFENHOFEN, DEN 20.01.2022

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.: 3043.014