

# BEBAUUNGSPLAN

## ‘AM WALDWEG’ - BALLERSDORF

- Fassung vom 29. Juni 2017 -

### D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

### BEBAUUNGSPLAN ‘AM WALDWEG’ - BALLERSDORF

als Satzung

#### Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung mit Umweltbericht

#### 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‘Am Waldweg’ - Ballersdorf, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10. November 2016 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

#### 2 Art der baulichen Nutzung

Das mit ‘WA’ bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Zahl der Vollgeschoße

Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße ‘II’

##### 3.2 Grundflächenzahl

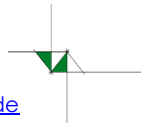
Grundflächenzahl GRZ = 0,35

##### 3.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 0,6

##### 3.4 Wohneinheiten

zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus/Doppelhaushälfte



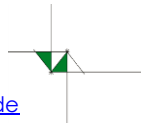
## 4 Bauweise

- 4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.
- 4.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Im Grenzbauten/Grenzgaragen (DG) sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.4 Im Übrigen gilt für die Abstandsflächenregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung, wobei als Bezugshöhen, hiervon abzuweichend, die Regelungen gemäß Pkt. 6.1 festgesetzt sind.

## 5 Bauliche Gestaltung

### 5.1 Dächer

- 5.1.1 Bei Bauweise I/I+D – sind zulässig:
  - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
  - versetzte Pultdächer, Dachneigung 18° bis 30°, Versatzmaß bis 1,50 m
- 5.1.2 Bei Bauweise II sind zulässig:
  - gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First  
Dachneigung von 18° bis 35°
  - versetzte Pultdächer, Dachneigung 18° bis 30°, Versatzmaß bis max. 1,50 m
- 5.1.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig und mit maximal 0,50 m Dachüberständen auszuführen.  
Die Summe ihrer Einzelbreiten darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben.  
Zwerggiebel und Gauben dürfen zusammen max. ½ der Dachlänge betragen und müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m Abstand halten.  
Der First des Zwerggiebels und der Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.  
Dacheinschnitte (‘negative Dachgauben’) sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatische Dachsteine zulässig.
- 5.1.5 Dachüberstände
  - giebel- und traufseitig max. 70 cm
  - Das gilt nicht für die Anbauseiten an eine Grenze
- 5.1.6 Der Gebäudefirst muss über die Gebäudelängsseite verlaufen.



## 5.2 Außenwände

- 5.2.1 Außenwände sind als verputzte, hell pastellfarbene gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade von Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.

## 5.3 Allgemeine Gestaltung

- 5.3.1 Doppelhäuser sind profiligerecht zu planen, beide Haushälften in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen, mit gleichem Deckungsmaterial und zeitgleich zu errichten.

## 6 Höhen der Gebäude

### 6.1 Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von der Bezugshöhe (hier: Straßenoberkante im Hauseingangsbereich) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

#### 6.1.1 bei Bauweise I/I + D

Maximale Wandhöhe = 4,0 m

Bezugshöhe ist die Höhe der Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches (Hauseingangstür) des jeweiligen Gebäudes oder das natürliche Gelände, falls das natürliche Gelände höher als die Erschließungsstraße liegt, (siehe Schema-Schnitt)

#### 6.1.2 bei Bauweise II

Maximale Wandhöhe = 6,5 m

Bezugshöhe wie unter 6.1.1 (siehe Schema-Schnitt)

- 6.1.3 Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen, mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländes.

### 6.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt  $FH = \max. 10,0 \text{ m}$

## 7 Garagen, Neben- und Grenzgebäude

### 7.1 Garagenvorplätze

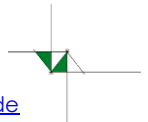
Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum (2 Stellplätze) mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

- 7.2 Die Wandhöhen der Grenzgebäude und Grenzgaragen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen (Bezugshöhe wie unter 6.1.1 - siehe Schema-Schnitt)

- 7.3 Grenzgebäude bzw. Grenzgaragen sind mit dem First rechtwinklig oder parallel zur Grenze zu errichten.

- 7.4 Die Länge von Grenzgebäude und Grenzgaragen darf an der Grundstücksgrenze nicht mehr als 9 m betragen.

- 7.5 Grenzgebäude und Grenzgaragen sind Gebäude, die in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.



## 8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von 1,2 m zulässig. Straßenseitige Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 15 cm gegenüber dem angrenzenden Gehweg/Pflasterung zulässig.
- 8.2 Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben den in 8.1 genannten Einfriedungen auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m ohne sichtbaren Sockel zulässig. Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muss hier zugunsten von Kleintieren mindestens 8 cm betragen.
- 8.3 Mauern sind nicht zulässig.
- 8.4 Eine Einfriedung der öffentlichen Grünflächen an den äußeren Rändern des Geltungsbereichs ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Bereiche, bei denen Spielflächen an Straßen angrenzen.

## 9 Stellplätze

- 9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.
- 9.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Pflastersteine aus Einkornbeton u. ä.).

## 10 Grünordnung

### 10.1 Private Grünflächen

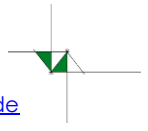
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Am Ostrand der Parzellen 1-4 ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die danach gepflanzten Bäume werden auf das obige flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

### 10.2 Öffentliche Grünflächen

#### Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraße sowie am Westrand des Waldwegs sind Bäume gemäß Pflanzenliste 2a im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Sofern eine Gefährdung durch den Straßenverkehr zu befürchten ist, sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren der Baumscheiben zu schützen (Baumschutzbügel, Beplankung, Holzlanderung, Poller o. ä.).



Innerhalb der straßen- und wegebegleitenden Grünflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, dass das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und dem Versickerungsbereich in der nördlich des Grabens gelegenen öffentlichen Grünfläche zuführt.

### **Öffentliche Grünflächen im Norden des Wohngebiets**

Im Nordwesten und Norden von Grünfläche 2 und in den Grünflächen 3 und 4 ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind standortgerechte, heimische Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 2b und 4 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzungen einzustreuen.

### **Öffentliche Grünfläche im Westen des Wohngebiets**

In der Grünfläche 2 ist westlich der Planstraße eine Baumreihe einer Art gemäß Pflanzenliste 2b zu pflanzen.

### **Öffentliche Grünflächen südlich des Wohngebiets (einschl. Spiel-/Bolzplatz)**

Am Südrand der Parzellen 17 –20 sind standortheimische Sträucher auf mind. 50 % der Grundstücklänge bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie Bäume gemäß Pflanzenlisten 2b und 4 im dargestellten Umfang zu pflanzen.

In der Grünfläche zwischen Wohngebiet und Graben ist ein wechselfeuchter Muldenkomplex mit flachen Böschungszonen naturnah auszubilden. Die Mulden sind zur Aufnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, das im Baugebiet anfällt, zu nutzen. Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern.

Der am Südrand des Wohngebiets verlaufende Graben ist in seiner Bedeutung als Gewässerlebensraum und für die Hochwasserrückhaltung aufzuwerten. Es ist ein Graben mit naturnaher Gewässerstruktur zu entwickeln. Bei der Umgestaltung des Gewässers ist auf eine hohe Varianz hinsichtlich Gewässerbreite und -tiefe zu achten. Bei der abschnittswisen Aufweitung des Gewässerbetts und der Abflachung von Uferbereichen ist sicherzustellen, dass auch bei Niedrigwasserführung ein geregelter Abfluss erfolgt. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Gewässerunterhaltung sind an den Gewässern Initialpflanzungen von geeigneten Ufergehölzen in der Mindestpflanzqualität gem. Pflanzenliste 3 vorzunehmen. Der Umfang der an den Gewässern mindestens zu pflanzenden Bäume ist planlich festgesetzt.

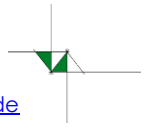
Die Einordnung eines gewässerbegleitenden Weges ist bei Ausführung in versickerungsfähiger Form zulässig.

Durch turnusmäßige Mahd ist eine Verbuschung der Feuchtbereiche wirksam zu verhindern.

Am Süd- und Westrand des Spielplatzes sind zur Abgrenzung des Spielplatzes zum Straßenbereich hin naturnahe Gehölzpflanzungen aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 mit eingestreuten Bäumen gemäß Pflanzenliste 2b und 4 zu pflanzen. Mit Blick auf den Spielplatz sind dabei keine giftigen Pflanzen zu verwenden.

Die Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht als Spielplatz genutzt, mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach besonderen landespflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung (z.B. Standardmischung für Frisch-, Feuchtwiese bzw. Uferbereiche, z.B. Nr. 02, Nr. 06 bzw. Nr. 07 von Rieger und Hofmann) vorzunehmen. In der Folgezeit sind die Wiesen extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.



### 10.3 Ausgleichsflächen

Der sich gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ergebende Bedarf an Ausgleichsfläche kann z.T. durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Maßnahmenflächen erbracht werden (ca. 3.210 m<sup>2</sup>). Das sich darüber hinaus aus der Planung im Geltungsbereich A Rohrenfels ergebende Ausgleichsdefizit ist durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich B (Fl.Nr. 1424, 1425 und 1426, Gemarkung Rohrenfels) abzugelten.

## 11 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung  
Innerhalb der Maßnahmenfläche und am Ortsrand ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die untenstehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.  
Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.  
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### PFLANZENLISTE 1

BÄUME FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Bäume: 2 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 10 -12 cm

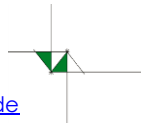
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

#### PFLANZENLISTE 2A

BÄUME FÜR STRABENRAUM (ERSCHLIEBUNGSSTRABE)

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus Hybriden	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere (in Art und Sorte)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)



### **PFLANZENLISTE 2B**

BÄUME FÜR STRABENBEGLEITENDE BAUMREIHEN AM WESTRAND

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### **PFLANZENLISTE 3**

Sträucher für öffentliche und private Grünflächen (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum (nicht am Spielplatz)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht am Spielplatz)
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (nicht am Spielplatz)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (nicht am Spielplatz)

### **PFLANZENLISTE 4**

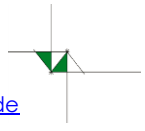
Bäume für öffentliche Grünflächen

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

## **12 Wasserwirtschaft**

- 12.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.  
Bei einer Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dies gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) anzuzeigen.
- 12.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 12.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist (gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“) soweit wie möglich zu vermeiden.



### 13 Bestandsschutz

Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

### 14 Immissionsschutz

- 14.1 Es gelten die Schallschutzanforderungen der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz Schallschutzmaßnahmenverordnung – FlugLSV) vom 08.09.2009.

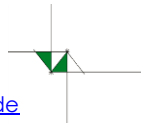
Bei der Errichtung baulicher Anlagen muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen in der Tag-Schutzzone 2 betragen:

Bei einem äquivalenten Dauerschallpegel für den Tag ( $L_{Aeq,Tag}$ ) von	$R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume
weniger als 60 dB (A)	30 dB
60 bis weniger als 65 dB (A)	35 dB
65 bis weniger als 70 dB (A)	40 dB
70 bis weniger als 75 dB (A)	45 dB
75 dB (A) und mehr	50 dB

Das Plangebiet befindet sich in der Tagschutzzone 2 mit  $L_{Aeq,Tag}$  63 dB (A).

- 14.2 Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen sind insbesondere Wände einschließlich Fenster, Türen, Rollladenkästen oder anderer Einzelflächen, Dächer sowie Decken, die Aufenthaltsräume umschließen. Besteht die Gesamtfläche eines Umfassungsbauteils von Aufenthaltsräumen aus Einzelflächen mit unterschiedlichen Bauschalldämm-Maßen, so ist das bewertete Bauschalldämm-Maß dieses Umfassungsbauteils das nach Gleichung 15 des Beiblatts 1 zur DIN 4109, Ausgabe November 1989, bestimmte resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,R,res}$ .
- 14.3 Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach Absatz 1 Satz 1 ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{(W+F)}$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe November 1989, zu erhöhen oder zu vermindern.
- 14.4 Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 ist von den Umfassungsbauteilen einzuhalten, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen. Soweit Aufenthaltsräume an nicht zu schützende Räume grenzen, muss das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 4 von allen Umfassungsbauteilen zusammen eingehalten werden, die zwischen den betreffenden Aufenthaltsräumen und dem Freien liegen. Diese Anforderung ist als erfüllt anzusehen, wenn Umfassungsbauteile, die nicht zu schützende Räume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  einhalten, das um nicht mehr als 20 Dezibel unter den in Absatz 1 Satz 1 angegebenen Bauschalldämm-Maßen liegt. Satz 3 gilt nur, wenn die Umfassungsbauteile des Aufenthaltsraums keine unverschließbaren Öffnungen enthalten.





- 14.5 Belüftungseinrichtungen dürfen nicht zu einer Minderung des resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  führen. Sie sind bei dem nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 4 erforderlichen Schallschutz von Schlafräumen in der Nacht-Schutzzone mit zu berücksichtigen. In der Tag-Schutzzone 1 ist bei Aufenthaltsräumen für eine größere Zahl von Personen nach § 2 Nummer 3 (zum Beispiel Schul- oder Gruppenräume) ebenfalls der Einbau von Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Eigengeräusche von Belüftungseinrichtungen in Schlafräumen dürfen nicht höher sein, als nach dem Stand der Schallschutztechnik im Hochbau unvermeidbar; maßgeblich ist der Zeitpunkt des Einbaus. Die Lüftungsleistung schallgedämmter Lüftungsgeräte für die dezentrale Belüftung oder sonstiger erforderlicher Belüftungseinrichtungen in Schlafräumen ist unter Beachtung des Standes der Schallschutztechnik im Hochbau zu bemessen.

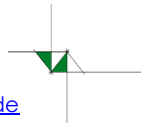
## 15 Sonstiges

- 15.1 Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind auf Hauptgebäuden nicht zulässig.
- 15.2 Auffüllungen und Abgrabungen  
Auffüllungen sind nur straßenseitig bis auf Höhenniveau Straße zulässig.  
Abgrabungen sind nur bis max. 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der e-on enden in Wandnischen oder in a. P. Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
4. Schicht- und Grundwasseraustritte sowie Überschwemmungen durch den südlich vorbeilaufenden Bachgraben sind nicht auszuschließen. Keller, Kellerfenster, Lichtschächte, Kellerwanddurchführungen und dgl. sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.



6. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig.
7. Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis – und – verbrauchstechnologien sind erwünscht.  
„Die Errichtung und der Betrieb von Luftwärmepumpen sind immer wieder Anlass zu Lärmbeschwerden. Hierzu wird u. a. auf die Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.  
(Link:[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeur-sche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeur-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))“  
Luft- Wärmepumpen emittieren tieffrequente Geräusche, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50 dB (A) nicht überschritten wird.

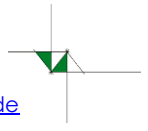
8. Immissionen aus Fluglärm  
Der Geltungsbereich der Satzung liegt in der `Tag-Schutzzone 2´ des militärischen Flugplatzes Neuburg a. d. Donau.

Die Errichtungen von Wohnungen ist nach § 6 FluglärmG nur bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen gemäß § 7 FluglärmG gestattet. Die hier geforderten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 der `Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm´ (2. Flug-LSV).

Die Einhaltung der Schallschutzanforderungen nach §§ 6 und 7 FluglärmG i. V. m. 2. Flug-LSV ist bei Bauanträgen gesondert nachzuweisen. Die genannten Gesetze und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

Ausgefertigt:

Rohrenfels, den .....  
1. Bürgermeister Wigbert Kramer, Gemeinde Rohrenfels



## F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Waldweg“ in Ballersdorf, beschossen. Dieser Beschluss wurde am 26.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentliche Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2016 hat vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.12.2016 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2017 hat vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 stattgefunden.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.04.2017 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis 22.05.2017 beteiligt.
6. Die Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2017 als Satzung beschlossen.

Rohrenfels, den 05.06.2017

Siegel

Kramer,  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Rohrenfels, den 27.07.2017

Siegel

Kramer,  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau 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.

Rohrenfels, .....

Siegel

Kramer,  
1. Bürgermeister