Änderungssatzung Bebauungsplan "Ergersthausen-Nord / 1. Änderung"

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) den

Bebauungsplan "Ergertshausen-Nord / 1. Änderung"

als Satzung

Bestandteile:

A = Planzeichnung

B = Festsetzungen durch Planzeichen

C = Hinweise durch Planzeichen

D = Festsetzungen durch Text

E = Hinweise durch Text

F = Verfahrensvermerke

G = Begründung
mit
Schalltechnischer Untersuchung

H = Umweltbericht
mit
- Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,35 — max. zulässige Grundflächenzahl

2.2 GFZ 0,6 — max. zulässige Geschossflächenzahl

2.3 II — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse

2.4 I+D — 2 Vollgeschosse max. zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss

2.5 I — Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 1 Vollgeschoss

2.6 WH=4,5m — maximale Wandhöhe (bei Nutzung 'I+D')

2.7 WH=6,5m — maximale Wandhöhe (bei Nutzung 'II')

2.8 SD — Satteldach

2.9 WD — Walmdach

2.10 vers.PD — versetztes Pultdach

2.11 1 $WE_{je\ DHH}$ — eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte

2.12 2 $WE_{je\ EH}$ — zwei Wohneinheiten je Einzelhaus

3. Bauweise

3.1 a — abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) in Grenzbauten sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist.

3.2 Baugrenze

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlichen Parkplätzen und straßenbegleitenden Grünflächen mit Baumpflanzungen; Lage geringfügig veränderbar

4.2 Verkehrsfläche als öffentliche Parkfläche und Einfahrt zu privatem Baugrundstück

4.3 GR/LR Geh- und Radweg

4.4 Zufahrt

5. Grünflächen

5.1 Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume im Straßenraum, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 2; Standort in der Lage geringfügig veränderbar

5.2 Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume im öffentlichen Grünbereich, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 3; Standort in der Lage geringfügig veränderbar

5.3 Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 1; Standort in der Lage veränderbar

5.4 Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume in der Ausgleichsfläche 'A' Standort in der Lage veränderbar

5.5 Pflanzgebot, zu pflanzende Sträucher in öffentlichen Grünflächen, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 4; Standort in der Lage geringfügig veränderbar

5.6 Öffentliche Grünfläche

5.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklungsziel: Anlage einer extensiven Streuobstwiese

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6.2 Umgrenzung für Flächen von Gemeinschaftsanlagen hier: Spielplatz

6.3 MG Umgrenzung für Flächen von Gemeinschaftsanlagen hier: Aufstellfläche für Mülltonnen

6.4 zu verlegende Hochspannungsleitung

6.5 Uferstreifen, zur Grabenwartung (von sonstiger Bebauung freizuhalten)

C. Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. bestehende Gebäude
5. S Maßangabe in Meter
6. 616/8 Flurnummer, z.B. 615/13
7. 13 Parzellennummer
8. 711 vorgeschlagene Parzellengröße in m^2
9. Gebäudevorschlag
10. Entwässerungsgraben, schematische Darstellung, Lage und Größe veränderbar
11. Höhenlinie mit Höhenangabe (Höhenabstand 0.25m)
12. zu entfernende Starkstromleitung
13. Fußweg
14. Fläche für Elektrizität (Trafostation)

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind als Obergrenze 2 Vollgeschosse ("II").

2.2 Grundflächen

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl.

2.3 Geschossflächen

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl.

2.4 Mindestgrundstücksgrößen

Bei den Parzellen, bei denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind (Parzellen 1 - 2), beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte ('DHH') 380 m^2.

3. Bauweise

3.1 Hauptgebäude, oberirdische Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2 In Grenzgaragen sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von §22 Abs. 4 BauNVO).

3.3 Im Übrigen gilt für die Abstandsregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Baukörper

Die Längsseite von Hauptgebäuden muss die Hausbreite um mindestens 1/5 der Breite überragen.
Der Haustirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
Dies gilt nicht für quadratische Baukörper mit Walmdächern.

4.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Dachform und -material profilgleich zu erstellen.

4.3 Außenwände

4.3.1 Hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen; grelle Farbtöne sind unzulässig.

4.3.2 Ebenso zulässig sind Holzwände, jedoch keine Rundhölzer und fingerartig durchdringende Überblattungen in der Fassade.
Sie sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

4.4 Dächer

4.4.1 bei I

zulässig sind:

- gleichgeneigte, versetzte Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Versatz der Pultfirste max. 1,50 m

4.4.2 bei I+D

zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
- gleichgeneigte, versetzte Pultdächer, Dachneigung 25° bis 35°
- Versatz der Pultfirste max. 1,50 m

4.4.3 bei II

zulässig sind:

- gleichgeneigte, versetzte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Versatz der Pultfirste max. 1,50 m

4.4.4 bei Garagen

zulässig sind:

- gleichgeneigte, versetzte Pult- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude

4.4.5 Dachaufbauten und Zwerchgiebel

- Zwerchgiebel sind zulässig.
- Dachgauben sind zulässig bei einer baulichen Nutzung I+D und bei einer Dachneigung von mindestens 35°.
- Sie sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen und mit möglichst knappen Dachüberständen auszuführen.
- Die Summe der Breiten der Dachgauben und Zwerchgiebel darf je Dachseite max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- Zulässig sind Schlepp-, Walm- und Satteldachgauben.
- Die Einzelbreite der Dachaufbauten darf max. 1,75 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Der Abstand der Dachgaube vom First muss mindestens 1,00 m betragen.

4.4.6 Dachüberstand

- traufseitig max. 0,70 m
- giebelseitig max. 0,70 m

4.4.7 Für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune und anthrazitfarbene kleinformatige Dachsteine zulässig.
Nicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dacheindeckungen.

5. Höhen der Gebäude (Hauptgebäude)

5.1 Wandhöhe

5.1.1 bei I und I+D

- max. Wandhöhe = 4,5 m

Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße (talseitige Bebauung - Höhe Erschließungsstraße an der höhergelegenen Wandflucht, - siehe Schema-Schnitt, M=1/500), - oder die natürliche Geländeoberkante (bergseitige Bebauung).

5.1.2 bei II

- max. Wandhöhe = 6,5 m
- Bezugspunkt, wie bei 5.1.1

5.2 Höhenplan

Bestandteil jeder Eingabeplanung ist ein Höhenplan.

6. Garagen und Nebengebäude

6.1 Garagenvorplätze

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

6.2 Die Wandhöhen der Grenzgebäude und Grenzgaragen dürfen im Mittel bis zu 3,00 m betragen (Bezugshöhe wie unter 5.1.1).
Die Länge von Grenzgebäuden und Grenzgaragen darf an der Grundstücksgrenze nicht mehr als 9 m betragen.
Grenzgebäude und Grenzgaragen sind Gebäude, die in einem Abstand zur Grenze kleiner als 3,00 m errichtet werden.

6.3 Grenzgebäude bzw. -garagen sind mit dem First rechtwinklig zur Grenze zu errichten.

6.4 Die Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

7. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind transparente und sockellose Zäune aus Stabgitter oder Maschendraht mit einer Gesamthöhe von 1,20 m und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig. Mauern sowie flächige oder plattenförmige Einfriedungen sind nicht zulässig.

8. Stellplätze

8.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

8.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzung von Gehölzen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die zu pflanzenden Bäume sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Anzahl der im Plan dargestellten Einzelbäume ist einzuhalten.

9.2 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 500 m^2 angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Hinweis: Die Begrünung von Dach- und Wandflächen wird empfohlen.

9.3 Öffentliche Grünflächen

9.3.1 Verkehrsbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume gem. Pflanzenliste 2 im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Innerhalb einer Baumreihe ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m^2 nicht unterschreiten.
Innerhalb der straßen- und wegebegleitenden Freiflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und versickert bzw. den Versickerbereichen zuführt.

9.3.2 Gestaltung Wegeflächen

Geplante Fußwege sind, sofern die Gefällesituation dies zulässt, in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

9.3.3 Öffentliche Grünfläche im Norden und Westen des Wohngebietes

Am Nord- und Westrand des Geltungsbereiches ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind standortgerechte, heimische Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 4 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m in zwei gegeneinander versetzten Reihen auf mindestens 30% der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gem§8 Pflanzenliste 3 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzungen einzustreuen bzw. als wegebegleitende Baumreihe zu pflanzen.

9.3.4 Öffentliche Grünfläche im Süden und Südwesten des Wohngebietes

Innerhalb der Grünflächen sind Bäume gemäß Pflanzenliste 3 im dargestellten Umfang zu pflanzen. Darüber hinaus sind im Grünbereich zwischen geplanter und bestehender Bebauung lockere Gehölzgruppen aus Sträuchern gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Die Einordnung eines Weges ist bei der Ausführung in versickerfähiger Form zulässig. Die Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht 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 Aussaat einer standortgerechten, kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Standardmischung für Frischwiese, Nr. 02 von Rieger und Hofmann) vorzunehmen. In der Folgezeit sind die Wiesen extensiv, d.h. 1-2 mal jährlich zu pflegen. Durch turnusmäßige Mahd ist eine Verbuschung der wechselfeuchten Bereiche wirksam zu verhindern.
Der früheste Mahdtermin ist der 15. Juni; einzweiter Schnitt darf fühestens 6 Wochen später erfolgen.

9.4 Ausgleichsfläche 'A'

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilflächen der Flur-Nr. 144, Gemarkung Wagenhofen, eine Ausgleichfläche mit einer Größe von 1.946 m^2 nachgewiesen und gemäß §9 Abs. 1a BauGB der Bebauungsplan "Ergertshausen-Nord" zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist von jeglicher Bebauung (z.B. Baumhäuser, Hühnerställe, Swimmingpools, Gartenhäuschen und ähnlichem) und Ablagerungen frei zu halten.

Herstellungsmaßnahmen:

- Wiesenansaat: Die Fläche ist als extensive Blumenwiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzulegen:
Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%
- Baumpflanzung: Pflanzung von mind. 20 regionaltypischen Obstbäumen in guter Artendurchmischung mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 - 14 cm

Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenfläche ist nach erfolgter Bestandsentwicklung max. zweimal pro Jahr, zwischen dem 20. Juni und 31. August zu mähen. Eine zweite Mahd darf frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agraranlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
Ein Erstlanungsschnitt der Obstbäume ist in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung mindestens alle zwei Jahre durchzuführen.

10. Pflanzmaßnahmen

10.1 Pflanzenliste 1

Bäume für private Grünflächen
Bäume: 3 x verpflanzt: mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

10.2 Pflanzenliste 2

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ostrya carpinifolia	Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus padus "Schloss Tiefurt"	Traubenkirsche "Schloss Tiefurt"

Bei den o.g. Baumarten ist jeweils auch die Verwendung von Sorten zulässig, welche für den Standort geeignet sind.

10.3 Pflanzenliste 3

Bäume für öffentliche Grünflächen
Bäume: 3 x verpflanzt: mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)

10.4 Pflanzenliste 4

Sträucher für öffentliche Grünflächen (Artenauswahl)
Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm
Heister: 2 x verpflanzt, 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

11. Geländeveränderungen

11.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abrabungen sind auf den zur Eintigung der Gebäude und zur straßenmäßigen Erschließung notwendigen Umfang zu beschränken.

11.2 Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe in Beton/Naturstein bzw. Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße sind bei hängigem Gelände zulässig und auf dem Bauplan darzustellen.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Strom- und Telefonleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

12.2 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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 Bayernwerk AG 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 sind nicht auszuschließen. Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und Wasserversorgung anzuschließen.

5. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren.
Die weiteren Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz)) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, deren fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen und dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorzulegen.

6. Regenwasseranlagen
Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des §3 Nr.2 installiert werden, hat diese bei Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen.

7. Wasserwirtschaft
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Hausdränagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Eine Verstegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 'Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen' so weit wie möglich zu vermeiden.
- Evtl. Wasserrückhaltemaßnahmen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens

8. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch nicht aufgeständert.

Im Baugebiet ist eine Verwendung von regenerativen Energien gewünscht; es wird ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt.

9. Pflanzflächen neben landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flurwegen sind so zu pflegen und regelmäßig zurückzuschneiden, dass eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren der Flurwege durch Landwirte gewährleistet bleibt.
Bei den Grenzabständen von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.

10. Bei einer Nutzung von unverschmutztem Niederschlagswasser als Brauchwasser, ist dies gemäß §13 Abs. 4 TrinkwV (2001) anzuzeigen.

11. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an die Einmündung zur 'Dorfstraße' an den dafür vorgesehenen Stellplatz für Mülltonnen ('MO') verbracht werden.

12. Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen.
Ist allen Beteiligten in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren.
Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.

13. Amphibienschutz:
Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbstständig wieder herauskletern können.

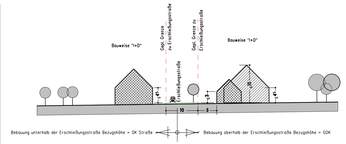
14. Verwendung von insektenfreundlichem Licht:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse vorgesehen werden.

15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Rohrenfels, VG Neuburg a. d. Donau, Tilly-Park 1a, 86633 Neuburg/Donau, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

16. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzuliegen.

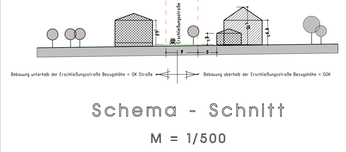
A. Planzeichnung

M = 1 / 1.000



Schema - Schnitt

M = 1/500



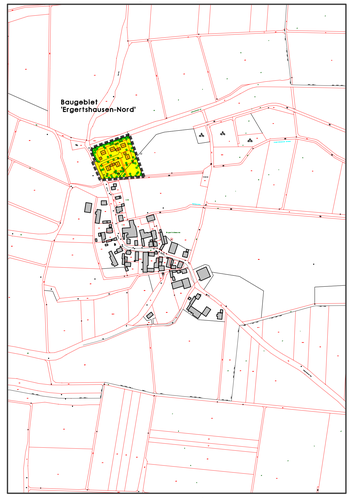
Schema - Schnitt

M = 1/500

Übersichtslageplan

M = 1 / 5.000

Geltungsbereich Baugebiet "Ergertshausen-Nord"



F. Verfahrensvermerke

a) Änderungsbeschluss des Gemeinderates am 23. Februar 2023

b) Bekanntmachung der Aufstellung der Änderungssatzung/Bebauungsplanänderung gemäß §2 Abs 1 BauGB am 6. September 2023.

c) Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 30. Oktober 2023 bis 1. Dezember 2023.

d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom 30. Oktober 2023 bis 1. Dezember 2023.

e) Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB am 25. Januar 2024

f) Ausfertigung der Satzungsänderung

Gemeinde Rohrenfels, den

1. Bürgermeisterin Manuela Henkl, Gemeinde Rohrenfels

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

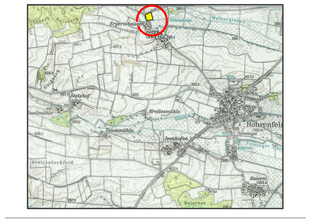
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und §44 Abs. 4 BauGB sowie des §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Rohrenfels, den

1. Bürgermeisterin Manuela Henkl, Gemeinde Rohrenfels

Gemeinde Rohrenfels — Landkreis Neuburg/Donau-Schrobenhausen

Bebauungsplan Ergertshausen-Nord 1. Änderung



Entwurfsverfasser:

PLANEN BERATEN
Beratender Ingenieur
Dipl.Ing.(FH) Martin Käser
Rainer Str. 15 a
86676 Buch
Telefon: 08435-1687
Fax: 08435-1650
martin@kaeser-ing.de

Fassung vom 23. Februar 2023

Kor: 12.09.2023 — Proj. Nr. 505/17