



BEBAUUNGSPLAN

AM KAPELLENBERG-ERWEITERUNG - 1. ÄNDERUNG

4 FESTSETZUNG DURCH TEXT

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO -) der Verordnung über Festsetzung in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Bebauungsplan der Gemeinde Rohrenfels 'Am Kapellenberg Erweiterung' - Änderung, in Rohrenfels als Satzung.

BESTANDTEILE

1. Bebauungsplanzeichnung
2. Festsetzungen durch Planzeichen
3. Hinweise durch Planzeichen
4. Festsetzung durch Text
5. Hinweise durch Text
6. Begründung

4 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Gestaltung der Hauptgebäude bei baulicher Nutzung I + D

- 1.1 Die Wohnhäuser müssen einen deutlich rechteckigen Grundriss erhalten. Nebenfürstichtungen müssen sich als Anbauten der Hauptfürstichtung deutlich unterordnen.
- 1.2 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittstelle zwischen Außenwand und Dachoberkante zum natürlichen Gelände darf hangseitig max. 3,75 m betragen
- 1.3 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° auszubilden.
- 1.4 Als Dacheindeckung sind naturrote Pfannen zulässig, sowie andere Materialien soweit als in ihrer optischen Wirkung dem gleichkommen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 1.5 Die Höhe des OK-Erdgeschossfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf hangseitig max. 0,30 m betragen. Soweit geländebedingt teilweise sichtbare Untergeschosse entstehen, sind diese wie die übrigen Fassaden zu verputzen und zu streichen.
- 1.6 Der Dachüberstand darf max. 0,80 m an der Traufe und 0,50 m am Ortgang betragen.
- 1.7 Die Dachgauben dürfen insgesamt max. ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,50 m, die Fensterhöhe max. 1,20 m betragen, die Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 1.8 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Putz und in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen. Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen und Häuser in Holzbauweise (Tafel- oder Ständerbauweise), nicht jedoch in Blockbauweise.
- 1.9 Das Baugebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flughafen Neuburg. Zwecks Lärmschutz müssen deshalb Außentüren von Wohnhäusern ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (35-39 dB) entsprechen.

2 Gestaltung der Hauptgebäude bei baulicher Nutzung II (Flur-Nr. 200 und 200/1)

- 2.1 Als Dacheindeckung sind naturrote Pfannen zulässig, sowie andere Materialien soweit als in ihrer optischen Wirkung dem gleichkommen. Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- 2.2 Höhe der Gebäude
- **bei baulicher Nutzung II**
 - max. zulässige Wandhöhe WH = 6,50 m
 - max. zulässige Firsthöhe FH = 10,00 m
 - die Wandhöhe ist das Maß von der anliegenden Erschließungstrassenhöhe bzw. Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
- 2.3 Dächer
- 2.3.1 Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
- 2.3.2 Zulässige Dachneigung
- bei baulicher Nutzung II: von 18° bis 35°
- 2.4 Die Höhe des OK-Erdgeschossfußbodens, bezogen auf das natürliche Gelände, darf hangseitig max. 0,30 m betragen. Soweit geländebedingt teilweise sichtbare Untergeschosse entstehen, sind diese wie die übrigen Fassaden zu verputzen und zu streichen.
- 2.5 Der Dachüberstand darf max. 0,80 m an der Traufe und 0,50 m am Ortgang betragen.
- 2.6 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Dachgauben dürfen insgesamt max. ein Drittel der Länge des Daches einnehmen. Die Breite einer Dachgaube darf max. 1,50 m, die Fensterhöhe max. 1,20 m betragen, die Negative Dachgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zulässig.
- 2.7 Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden sind mit Putz und in hellen, unaufdringlichen Farben auszuführen. Zulässig sind auch naturfarbene Holzverschalungen und Häuser in Holzbauweise (Tafel- oder Ständerbauweise), nicht jedoch in Blockbauweise.
- 2.8 Das Baugebiet innerhalb der Lärmschutzzone Ca des militärischen Flughafen Neuburg. Zwecks Lärmschutz müssen deshalb Außentüren von Wohnhäusern ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

3 Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung an das Hauptgebäude anzugleichen.
- 3.2 Die Länge von Garagen und Nebengebäuden darf bei Grenzbebauung 8,50 m nicht überschreiten.
- 3.3 Bei beidseitiger Grenzbebauung sind die Gebäude und Zufahrten in Form und Gestaltung einheitlich auszuführen. Der Nachbauende hat sich nach dem den Erstbauenden zu richten.
- 3.4 An den Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 x 5 m freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht ein-gefriedet werden darf.
- 3.5 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.
- 3.6 Pro Baugrundstück ist zusätzlich zur Garage, auch außerhalb der Baugrenzen, ein Nebengebäude aus Holz bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

4 Einfriedung

- 4.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune, ohne Sockel und mit einer Höhe von max. 1 m zulässig.

5 Grünordnung

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind zu begrünen.
- 5.2 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Baum, pro 100 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Lage ist frei wählbar, jedoch ist mindestens ein Baum zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu pflanzen.

Für die festgesetzte Mindestbepflanzung sind nur einheimische Laubhölzer zulässig.

z. B. Bäumen	
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Stieleiche	Quercus robur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Sämtliche Obstbaumarten als Hochstämme

z. B. Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehdorn	Prunus spinosa)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Salweide	Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Mindestpflanzgrößen: Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm;
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- 5.3 Am nördlichen Rand des Baugebietes ca. 2 m vom landwirtschaftlichen Flurweg zurückgesetzt, wird zur Ortsrandeingrünung durchgehend eine geschlossene Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen angelegt.
- 5.4 Entlang der Ostseite der Ergertshausener Straße wird eine Allee aus heimischen Laubbäumen, Pflanzabstand 15 m angelegt.
- 5.5 Die öffentliche Grünfläche am nordwestlichen Rand des Baugebietes wird als ex-tensive Wiese angelegt und mit Obstbauhochstämmen bepflanzt. Die Wiese wird max. 1 - 2 mal im Jahr gemäht, Dünge- und Pflanzenschutzmittel kommen nicht zur Verwendung.
- 5.6 Die für die Baugrundstücke festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugfertigkeit auszuführen.

6 Geländeänderungen, Entwässerung

- 6.1 Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
- 6.2 Zwecks Sicherung etwaiger Bodendenkmäler und -funde ist spätestens 1 Woche vor Beginn der Aushubarbeiten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt Mitteilung über den Baubeginn zu machen.
- 6.3 Das Oberflächenwasser und das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Baugrundstücken zu versickern. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Gemeinde beantragt.

7 Verkehrsflächen

- 7.1 Die Erschließungsstraße wird mit einem Querschnitt von 4,0 m Fahrbahn, 2,0 m Randstreifen an der Südseite und 0,50 m Randstreifen an der Nordseite, jeweils als Schotterrasen ausgebaut. Die Stichstraßen werden mit einem Querschnitt von 3,50 m Fahrbahn, und beidseits 0,5 m Randstreifen als Schotterrasen ausgebaut.
- 7.2 Die Wendeplätze an den Stichstraßen sowie der Fußweg zum Ortsrand werden mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt.
- 7.3 Zur Straßenbeleuchtung werden Leuchten mit Natriumdampf-Lampen verwendet.

5 HINWEISE DURCH TEXT

- 1 Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen; darauf ist insbesondere bei der Bauausführung zu achten.
- 2 Aufgrund des Chemismus des Wassers des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe wird empfohlen, Hausanschlüsse nur aus nicht-rostendem Stahl oder Kunststoff auszuführen.
- 3 Aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionsbelastungen auftreten

Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkung (Monitoring) wird, entsprechend § 13 (3) BauGB, abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Verfahrensvermerke:

1 **Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Rohrenfels hat gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom 21.01.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Am Kapellenberg- Erweiterung“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Darlegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung, in der Fassung vom 01.05.2010, in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschließlich 25.06.2010 statt. In dieser Zeit konnte jedermann Einsicht in die Unterlagen nehmen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 **Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2010 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2010 bis einschließlich 24.09.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 12.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden sonstiger Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2010 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 14.10.2010 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Rohrenfels, den 25.11.2010

.....

Karin Schäfer, 1. Bürgermeisterin Gemeinde Rohrenfels

4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan `Änderung Kapellenberg-Erweiterung` im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rohrenfels, den 30.11.2010

.....
Karin Schäfer, 1. Bürgermeisterin Gemeinde Rohrenfels