

# Gemeinde Rohrenfels



## Ortsabrundungssatzung

---

WAGENHOFEN - SPORTPLATZWEG

---

FLUR – NR. 64  
GEMARKUNG WAGENHOFEN

---

SATZUNG

---

BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 23. Juli 2015

---

Bearbeiter:

BERATENDER INGENIEUR  
DIPL.-ING.(FH) MARTIN KÄSER  
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH  
TEL: 08435/1487 FAX: 08435/1650  
E-MAIL: [MARTIN@KAESER-ING.DE](mailto:MARTIN@KAESER-ING.DE)

(NEU)



Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 10 und § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBL 1 S. 3316) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung BayBO (Bay RS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung GO für den Freistaat Bayern (Bay RS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG (Bay RS 791-1-U) folgendes

## **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAGENHOFEN–SPORTPLATZWEG**

### **FLUR-NR. 64, GEMARKUNG WAGENHOFEN**

in der Fassung vom 23. Juli 2015 über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereichen in Wagenhofen – Sportplatzweg

#### **§ 1 Fläche der Einbeziehung**

Das Grundstück Flur-Nr. 64 der Gemarkung Wagenhofen liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beiliegenden Lageplan, M = 1/1.000, festgesetzt und umfassen die Flur-Nrn. 64 (Geltungsbereich ‚A‘) und 140/1 – Teilbereich (Geltungsbereich ‚B‘), Gemarkung Wagenhofen. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (Bauweise II).

#### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Es ist ein Einzelhaus sowie ein Doppelhaus gemäß zeichnerischer Festsetzung im beiliegenden Lageplan mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **§ 5 Dächer**

(evtl.: Es sind nur Satteldächer zulässig)

zulässige Dachneigung:

- bei Bauweise ‚E + D‘ 38° bis 45 °
- bei Bauweise ‚II‘ 25° bis 35 °

#### **§6 Nebengebäude**

Nebengebäude bis max. 20 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baugrenzen zulässig

#### **§7 Stellplätze**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.



## § 8 Ortsrandbegrünung

Auf der Ostseite des Grundstückes ist ein Streifen mit einer Tiefe von mind. 5,0 m und auf der Südseite von 3 m als landschaftsgerechter Ortsrand zu gestalten. Hierzu sind auf mind. 75 % der Grundstückslänge zweireihige Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen.

Den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege im Landratsamt, abzustimmen sind.

### Pflanzliste 1: Bäume

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Pflanzliste 2; Sträucher

Sträucher, 2x verpflanzt, 5-7 Triebe, 60 –100 cm	
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## § 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich B ist als Ausgleichsmaßnahme das Anlegen von ganzjährig wasserführenden Amphibientümpeln durchzuführen.

Der erforderliche Erdaushub ist abzuführen.

Die Tümpel sind jährlich mit Freischneider auszumähen.

Bei Bedarf ist ein Nachbaggern der Tümpel durchzuführen. Bei den Baggerarbeiten ist ein Hinzuziehen der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Ansonsten ist die Fläche als extensiv genutzte Magerwiese zu pflegen.

Die Flächen sind zwei- bis dreimal jährlich ab 15. Juni zu mähen.  
Der Einsatz von Düngemittel und Bioziden ist untersagt.



Die Wiesenfläche muss gefräst und neu eingesät werden mit der Mischung '06 Feuchtwiese' der Firma Rieger-Hofmann.

Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich ,B' siehe Planzeichnung) und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, dinglich zu sichern.

#### § 10

Im Übrigen richtet sich die Bebauung der in § 1 genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

#### § 11

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rohrenfels, den

4. Aug. 2015

Wigbert Kramer, 1. Bürgermeister Gemeinde Rohrenfels



## HINWEISE:

### 1 Immissionsschutz:

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen in der Umgebung sowie dem nördlich gelegenen Sportplatz können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Lärmemissionen und Staubemissionen ausgehen.

Es wird empfohlen Wohn- und Aufenthaltsräume nach Süden hin zu orientieren.

### 2 Wasserrechtliche Maßnahmen:

2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen kann.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z. B. über Mulden) zu versickern. Wenig benutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten. Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

2.3 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 'Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen' soweit wie möglich zu vermeiden.

### 3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. Künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Neuburg/D.-Schrobenhausen unverzüglich anzuzeigen.

### 4 Bodendenkmäler

Vor Baugebinn und vor Beginn von Erdarbeiten ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist (LRA Neuburg/Donau, F. Nieser, Tel.-Nr. 08431/57-257)



## **BEGRÜNDUNG:**

### **1 Planung**

- 1.1 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 05. Juni 2014 wurde die Aufstellung einer Ortsrandsatzung für das Grundstück Flur-Nr. 64, Gemarkung Wagenhofen, beschlossen.
- 1.2 Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.
- 1.3 Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrenfels als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
- 1.4 Entlang des `Gärtnerangergrabens` ist ein 5 m breiter Streifen für die Bewirtschaftung und Unterhalt des Grabens von der Bebauung freizuhalten.

### **2 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Baugrundstücke werden über den Sportplatzweg (Flur-Nr. 72), Gemarkung Wagenhofen, erschlossen.

### **3 Versorgung / Entsorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Burgheimer Gruppe.

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem in Wagenhofen.

### **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das von der Satzung betroffene Grundstück ist teilweise bekiest und wird zur Zeit als Stellfläche für Container genutzt. Die Restfläche ist mit Gras belegt. Gehölze oder sonstige bedeutsame Vegetationen sind nicht vorhanden.

Auf der Ostseite des Grundstückes ist ein Streifen mit einer Tiefe von mind. 5,0 m und auf der Südseite von 3 m als landschaftsgerechter Ortsrand zu gestalten. Hierzu sind auf mind. 60 % der jeweiligen Grundstückslänge Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzliste 1 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen.



### Bedarfsberechnung gemäß Leiffaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche:	Ausgleichsfläche
Baufenster: 1.632 m <sup>2</sup>	<b>Bedarf:</b> 1.632 m <sup>2</sup> x 0,35 (Eingriffstyp BI) Ab = 572 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche: --	<b>Nachweis:</b>
<b>Eingriffsfläche:</b> <b>1.632 m<sup>2</sup></b>	Geltungsbereich B, Flur-Nr. 140/1, Gemarkung Wagenhofen) 575 m <sup>2</sup>
	Nachweis 575 m <sup>2</sup> > Bedarf

### 5 Fachstellen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde durchgeführt.

Gemeinde Rohrenfels, den 4. Aug. 2015

  
Wigbert Krämer, 1. Bürgermeister Gemeinde Rohrenfels



## 6 Verfahrensvermerke

### 6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der öffentlichen Sitzung vom 05.06.2014 die Aufstellung der 'Ortsabrundungssatzung Wagenhofen', gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrenfels, den 25.07.2014

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

### 6.2 Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Rohrenfels hat in seiner Sitzung am 09.10.2014 den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 09.10.2014 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

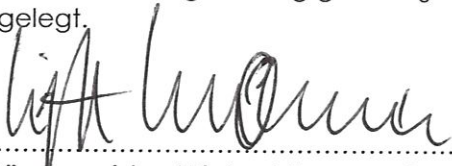
Rohrenfels, den 13.10.2014

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

### 6.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.10.2014 gebilligten Entwurfs der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 09.10.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.11.2014 bis 29.12.2014 öffentlich ausgelegt.

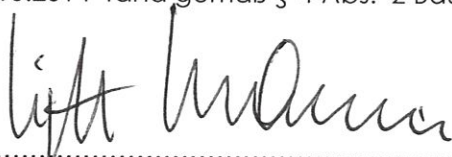
Rohrenfels, den 07.01.2015

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

### 6.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 09.10.2014 fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis 29.12.2014 statt.

Rohrenfels, den 07.01.2015

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





### 6.5 Erneute öffentliche Auslegung

In den Gemeinderatssitzungen vom 22.01.2015 und 21.05.2015 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Aufgrund der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen wurde die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 21.05.2015 nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 22.06.2015 bis 06.07.2015 statt.

Rohrenfels, den 08.07.2015

1. Bürgermeister, Wigbert Kramer, Gemeinde Rohrenfels

### 6.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Ortsabrundungssatzung, in der Fassung vom 21.05.2015, fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.06.2015 bis 06.07.2015 statt.

Rohrenfels, den 08.07.2015

1. Bürgermeister, Wigbert Kramer, Gemeinde Rohrenfels

### 6.7 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss vom 23.07.2015 die Ortsabrundungssatzung mit Begründung i. d. F. vom 23.07.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrenfels, den 27.07.2015

1. Bürgermeister, Wigbert Kramer, Gemeinde Rohrenfels

### 6.8 Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Ortsabrundungssatzung erfolgte am **- 4. Aug. 2015**. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 23.07.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rohrenfels, den **- 5. Aug. 2015**

1. Bürgermeister, Wigbert Kramer, Gemeinde Rohrenfels

