

Bebauungsplan "Ergerthausen - Nord"

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 Raumutzungsverordnung (BaunVO), der Planzeichenverordnung (PlanV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) den

Bebauungsplan "Ergerthausen - Nord"

- 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
H = Umweltbericht

B. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (54 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl
2.2 GFZ 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl
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=4,0m 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\_zm eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
2.12 2 WE\_EH zwei Wohneinheiten je Einzelhaus
3. Bauweise
3.1 a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) in Grenzgebäuden sind Außenhaltbäume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist.
3.2 Baugrenze
3.3 nur Einzelhäuser zulässig
3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlichen Parkplätzen und Straßenbegleitgrün. Grünflächen mit Baum- und Straumpflanzungen; Lage geringfügig veränderbar
4.2 Verkehrsfläche als öffentliche Parkfläche und Einfahrt zu privatem Baugrundstück
4.3 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

C. Hinweise durch Planzeichen

- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. bestehende Gebäude
5. Maßangabe in Meter
6. Flurnummer, z.B. 615/13
7. Parzellenummer
8. 711 vorgeschlagene Parzellengröße in m²
9. Gebäudevorschlag
10. Entwässerungsverband, schematische Darstellung, Lage und Größe veränderbar
11. Höhenlinie mit Höhenangabe (Höhenabstand 0,25m)
12. zu entfernende Starkstromleitung
13. Fußweg
14. Fläche für Elektrizität (Trastation)

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) festgesetzt. 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 m².
3. Bauweise
3.1 Hauptgebäude, oberirdische Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.2 In Grenzgaragen sind Außenhaltbäume im Dachgeschoss zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abgewandte 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 Hausfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Dies gilt nicht für quadratische Baukörper mit Walmdächern.
4.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind in Dachform und -material profiliertlich zu erstellen.

4.3 Außenwände

- 4.3.1 Hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen; grelle Farböne sind unzulässig.
4.3.2 Ebenso zulässig sind Holzwände, jedoch keine Rundfläche und fingerartig durchdringende Überblattungen in der Fassade. Sie sind in hellen bis mittleren Farbönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.
4.4 Dächer
4.4.1 bei I
- gleichgeneigte, versetzte Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
- Versatz der Pultflur 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 Pultflur 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 Pultflur max. 1,50 m
4.4.4 bei Garagen
zulässig sind:
- gleichgeneigte, versetzte Pult- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude

E. Hinweise durch Text

- 1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Staubemissionen zu erwarten sein.
2. Die Hausanschlusskabel der Bayernwerk AG enden in Wandnischen oder in o.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschächte werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodenentwürmer, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zuzugewinnen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Stöck (Denkmalschutzgesetz).
4. Schicht- und Grundwasserantritte 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 Bebauungsgebietes 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 gemeldeten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen und dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen 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. Wasserversorgung
- Tag- und nächtliches Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekannmachung im MAB Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" so weit wie möglich zu vermeiden.
- Evtl. Wasserrückhalteanlagen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens.
8. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (s. B. auf den Dächern) sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert (mit Ausnahme auf Flachdächern - siehe Pkt. 13 Satz 2). Im Baugeteil ist eine Verwendung von regenerativen Energien gewünscht; es wird ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energietechnologien und Verbrauchstechnologien angestrebt.
9. Pflanzflächen neben landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flurwegen sind so zu pflegen und regelmäßig zu dückzuschneiden, dass eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren der Flurwege durch Landwirte gewährleistet bleibt. Bei den Grundstücken von Begrünpflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 471 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

- 10. Bei einer Nutzung von unverschlusstem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dies gemäß §18 Abs. 4 TrinkwV (2001) anzuzeigen.
11. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an die Einbindung zur "Dorfstraße" an den dafür vorgesehenen Stellplatz für Mülltonnen (MG) 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 eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgegraben 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 selbständig wieder herausklettern können.
14. Verwendung von Insektenfreundlichem Licht: Zur Vermeidung von Insektenfrätschen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Nahtlumendampfl-Mechanischleuchten, Nahtlumendampfl-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit Lichtschirm (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, VO Neuburg a. d. Donau, Lilly-Park 1a, 86633 Neuburg/Donau, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivierte hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
16. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungsgeräte, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserichtig sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

4.4.5 Dachaufbauten und Zwerchglebel

- Zwerchglebel sind zulässig.
- Dachaufbauten 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 Dachaufbauten und Zwerchglebel darf je Dachseite max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
- Zulässig sind Schiepp-, Walm- und Satteldachaufbauten.
- Die Einzelbreite der Dachaufbauten darf max. 1,75 m betragen.
- Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- Der Abstand der Dachaufbauten vom First muss mindestens 1,00 m betragen.

4.4.6 Dachüberstand

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

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 (Haltfläche Bebauung - Höhe Erschließungsstraße an der höhergelegenen Wandfläche) - siehe Schema-Schnitt, M=1/500, - oder die natürliche Geländeoberkante (bergseitige Bebauung).
5.1.2 bei II
- max. Wandhöhe = 4,5 m
- Bezugspunkt, wie bei 5.1.1

5.2 Höhenplan

Bestandteil jeder Eingabplanung ist ein Höhenplan.

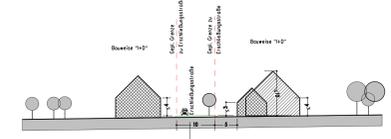
6. Garagen und Nebengebäude

- 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 eingetieft werden.

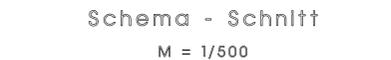
A. Planzeichnung



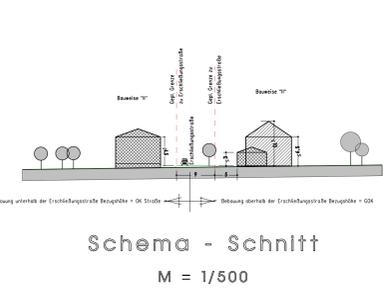
4.4.5 Dachaufbauten und Zwerchglebel



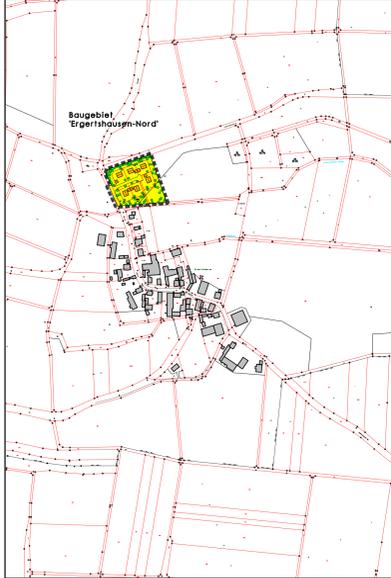
Schema - Schnitt



Schema - Schnitt



Übersichtslageplan M = 1 / 500



Gemeinde Rohrenfels, den Landratsamt Neuburg/Donau-Schrobenhausen

Administrative information including logos, contact details for the engineering office, and the date of the plan: Fassung vom 7. Oktober 2021.