



BEBAUUNGSPLAN

‘ HANSBAUERNHOF ’ - ÄNDERUNG

FASSUNG VOM 08.06.2011

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 ‘Hansbauernhof’-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. Verfahrensvermerke
7. Begründung

4 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Gestaltung der Wohngebäude bei baulicher Nutzung I + D

- 1.1 Zwei Vollgeschosse sind möglich, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
- 1.2 Als Dachform der Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach festgesetzt.
- 1.3 Bei Garagen ist als Dachform Satteldach oder Pultdach zulässig. Bei Grenzbau sind Garagen profilgerecht auszuführen. Der Nachbarbauende hat sich am Erstbauenden zu orientieren.
- 1.4 Die Dachneigung ist mit 38° bis 45° festgesetzt.
- 1.5 Die Dachneigung eines Doppelhauses ist einheitlich zu gestalten.
- 1.6 Als Dachdeckung sind naturrote und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.
- 1.7 Traufüberstände sind bis max. 50 cm zulässig.
- 1.8 Giebelüberstände sind bis max. 30 cm zulässig.
- 1.9 Balkon- und Erkerüberdachungen sind zulässig.
- 1.10 Dachgauben sind stehend auszuführen. Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten, der Mindestabstand untereinander beträgt mind. 1,00 m; die Gesamtlänge darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 1.11 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.12 Maximal zulässige Wandhöhe für Wohngebäude: 3,80 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.
- 1.13 Für Betriebsgebäude ist eine Wandhöhe bis 4,50 m zugelassen.
- 1.14 Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind bis max. 50 cm über Straßenoberkante zulässig.
- 1.15 Pro Grundstück sind zwei Wohneinheiten zulässig

2 Gestaltung der Wohngebäude bei baulicher Nutzung II

- 2.1 Zwei Vollgeschoße sind möglich.
- 2.2 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- 2.3 Die Dachneigung ist mit 18° bis 30° festgesetzt.
- 2.4 Die Dachneigung eines Doppelhauses ist einheitlich zu gestalten
- 2.5 Als Dachdeckung sind naturrote und anthrazitfarbene (auch bei I + D) Dachziegel zulässig.
- 2.6 Traufüberstände sind bis max. 50 cm zulässig.
- 2.7 Giebelüberstände sind bis max. 30 cm zulässig.
- 2.8 Balkon- und Erkerüberdachungen sind zulässig.
- 2.9 Dacheinschnitte ('negative Gauben') sind nicht zulässig.
- 2.10 Maximal zulässige Wandhöhe für Wohngebäude:
WH = 6,50 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Straßenoberkante in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.11 Maximal zulässige Firsthöhe FH = 10,00 m
- 2.12 Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind bis max. 50 cm über Straßenoberkante zulässig.
- 2.13 Pro Grundstück sind zwei Wohneinheiten zulässig

3 Garagen und Nebengebäude

- 3.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 3.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
- 3.3 Die Zufahrten zu den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 3.4 Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 3.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.
Für Gewerbebetriebe (Handwerksbetriebe) gilt zusätzlich:
1 Stellplatz pro angefangene 75 m² Hauptnutzfläche oder 1 Stellplatz pro 3 Beschäftigte.

4 Einfriedungen

- 4.1 Äußere Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune zulässig. Zaunhöhe 1,00 m, Zaunsockel sind nicht zulässig.
- 4.2 Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem als Maschendrahtzaun zulässig.

5 Abwasserbehandlung

- 5.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. In die Sammelkanalisation darf nur (häusliches) Schmutzwasser eingeleitet werden.
- 5.2 Das von den Dachflächen und Hofbefestigungen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 5.3 Abwasserintensive Betriebe dürfen nicht angesiedelt werden.

6 Grünordnung

Über die in der Zeichnung festgesetzten Anpflanzungen hinaus sind ab angefangene 200 m² Fläche eines Baugrundstückes mindestens 2 heimische Bäume und 5 Sträucher bodenständiger Art zu pflanzen.

7 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Das westliche des Baubauungsgebietes, in der Nähe von Ergertshausen gelegene, in früherer Zeit für die Regenrückhaltung geplante Gebiet, wird im Zuge der Renaturierung des Ergertshausener Grabens als Ausgleichs- und Ersatzfläche, die zu einer Kompensation der Bebauung und Versiegelung von Grund und Boden notwendig ist, zur Verfügung gestellt.

5 HINWEISE DURCH TEXT

- 5.1 Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen; darauf ist insbesondere bei der Bauausführung zu achten.
- 5.2 Aufgrund des Chemismus des Wassers des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Burgheimer Gruppe, wird empfohlen, Hausanschlüsse nur aus nicht-rostendem Stahl oder Kunststoff auszuführen.

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.

- 5.3 **Hinweis:**
Vor Baubeginn ist das Landesamt für Denkmalpflege – LfD – über das Bauvorhaben zu benachrichtigen. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz)
- 5.4 Neue Bauvorhaben im Planbereich dürfen erst nach Anschluss der Ortsentwässerung an die Kläranlage Neuburg/D. angeschlossen werden.

6. VERFAHRENSVERMERKE:

1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Rohrenfels hat gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom 10.03.2011 die Änderung des Bebauungsplanes 'Hansbauernhof' beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.03.2011 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 12.04.2011 in der Zeit vom 29.04.2011 bis einschließlich 31.05.2011 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 08.06.2011 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2011 bis einschließlich 27.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.06.2011 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 08.06.2011 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 04.08.2011 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Rohrenfels, den 11.08.2011



1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan 'Hansbauernhof' 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 16.08.2011



Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels