

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen:
 - Bäume
 - Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

SATZUNG

Die Gemeinde Rohrenfels erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Wagenhofen-Kahlhofweg II für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 26 der Gemarkung Wagenhofen als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.02.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

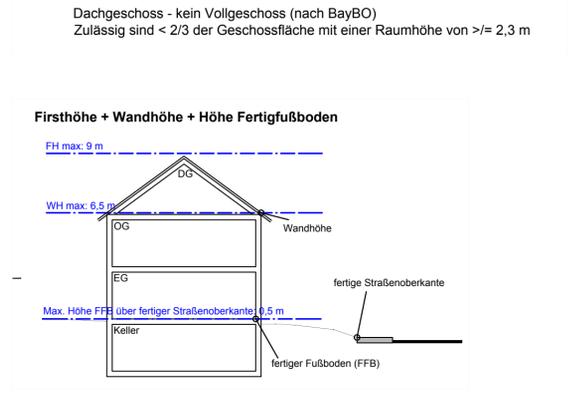
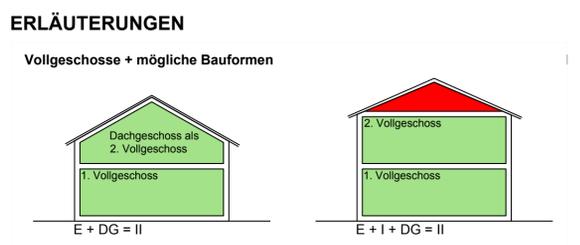
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
2.3 Je Wohngebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig.
2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
2.5 Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) BayBO Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
4.1 Dachformen: Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Der Gebäudefirst muss mittig über die Gebäuelängsseite des Gebäudes verlaufen.
4.2 Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 25° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
4.5 Zwerchgiebel sind zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Der Abstand von Dachgaube und Zwerchgiebel zum Gebäudefirst muss mind. 1,0 m betragen.
4.6 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.
4.7 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
4.8 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.
4.9 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
5.1 Es sind für jede Wohnung 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.
5.2 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.
5.3 Garagen, Carports und Nebengebäude müssen einem Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
5.4 Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
- Grünordnung und Bodenschutz**
6.1 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
6.2 Für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste in der Begründung.
6.3 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Nadelgehölzen sind unzulässig.
6.4 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainsphal etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.
6.5 Einfriedungen sind als Holz-Lattenzaun, Hecke oder Maschendrahtzaun zu gestalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

HINWEISE:

- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird.
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGWV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG; Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu düden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBB Art. 47 ff).
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Altlasten:** Falls im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann folgende Punkte zu beachten:
Die erforderlichen Maßnahmen sind durch fach- und sachkundige Sachverständige (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen. Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaushub in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
- Abfallbeseitigung:** Abfallgefäße müssen zur Entleerung, außerhalb der Stichstraße am „Kahlhofweg“ bereitgestellt werden.



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der Sitzung vom 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ in der Fassung vom 12.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2020, bis 17.02.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ in der Fassung vom 12.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2020, bis 17.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.2020 den Bebauungsplan „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Rohrenfels, den

(Siegel)

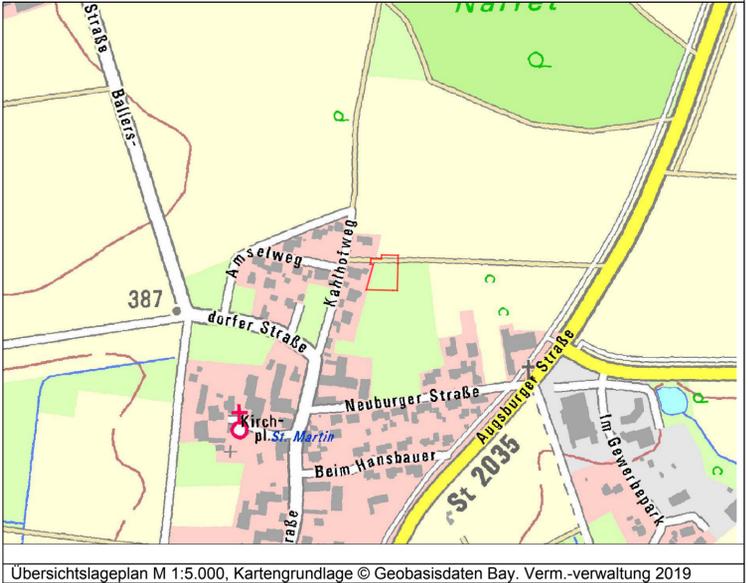
.....
(1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wagenhofen-Kahlhofweg II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Rohrenfels, den

(Siegel)

.....
(1. Bürgermeister)



Rohrenfels - VG Neuburg a.d. Donau
Tillyplatz 1a
86633 Neuburg a.d. Donau

Bebauungsplan "Wagenhofen Kahlhofweg II" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
78 x 50 cm		27.02.2020	996-A-01a

Planfassung: TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Mercedes, Stadtplaner

Rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USI-IDN: DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten