

# Ortsabrundungssatzung

## ‘Wagenhofen-Ballersdorfer Straße’

Flur Nr. 30 TF, Gemarkung Wagenhofen

---



**GEMEINDE ROHRENFELS**

---

## Satzung / Begründung

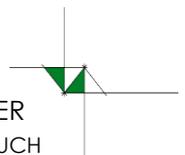
---

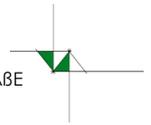
- FASSUNG VOM 18. MAI 2017 -

---

Bearbeiter:

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





Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

## **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAGENHOFEN-BALLERSDORFER STRASSE**

### **FLUR-NR. 30 TF GEMARKUNG WAGENHOFEN**

in der Fassung vom 18. Mai 2017 über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereichen in `Wagenhofen – Ballersdorfer Straße´

#### **§ 1 Fläche der Einbeziehung**

Das Grundstück Flur-Nr. 30 TF 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. 30 TF, Gemarkung Wagenhofen. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

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

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (Bauweise ‚I + D‘ und ‚II‘).

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

Es sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

#### **§5 Stellplätze**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **§ 6 Ortsrandbegrünung**

Auf der Ost- und Südostseite des Grundstückes ist gemäß Planzeichnung ein landschaftsge-rechter Ortsrand zu gestalten. Hierzu sind auf mind. 75 % entlang der Außenseite und des `Kahlhofweges´ der äußeren Grünfläche, unterbrochen von zwei Garagenzufahrten, zwei-reihige Sträucher im Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzenliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen.



### **Pflanzliste 1: Bäume**

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
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

## **§ 7 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der mit der Kreisfachberatung für Gartenbau abgestimmt ist, einzureichen.

## **§ 8 Ausgleichsfläche**

Der Nachweis der Ausgleichsfläche in Höhe von 573 m<sup>2</sup> wird über das Ökoflächenmanagement des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen erbracht.

Mit dem Einreichen des ersten Bauantrages ist der Vertrag mit dem Donaumoos-Zweckverband vorzulegen.

## **§ 9**

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

## **§ 10**

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rohrenfels, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Wigbert Kramer, 1. Bürgermeister Gemeinde Rohrenfels*



## HINWEISE:

### 1 Immissionsschutz:

- 1.1 Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen in der Umgebung sowie der westlich und südlich gelegenen Ortsstraße können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen.

### 2 Wasserrechtliche Maßnahmen:

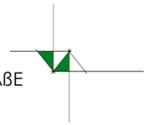
- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen kann.
- 2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z. B. über Mulden) 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 Landrat samt Neuburg/D.-Schrobenhausen unverzüglich anzuzeigen.

### 4 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.



## **BEGRÜNDUNG:**

### **1 Planung**

- 1.1 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Februar 2017 wurde die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur-Nr. 30 TF, 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 und als Wohngebiet („W“) ausgewiesen.
- 1.4 Nördlich des Satzungsbereiches schließt unmittelbar nördlich das Baugebiet des seit 30. April 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Narret“ an.

### **2 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Baugrundstücke werden über den westlich vorbeiführenden `Kahlhofweg` 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 im Geltungsbereich der Satzung liegende Grundstück wird zur Zeit (noch) als Fläche zur Aufzucht von (Christ-) Nadelbäumen benutzt. Es ist somit überwiegend mit Nadelbäumen (Tannen und Fichten) bestanden.

Sonstige erhaltenswerte Vegetationen sind nicht vorhanden

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung (5 m breit) im Westen des Satzungsbereiches wird durch die geplanten künftigen Garagenzufahrten unterbrochen.

Die aufgrund der Ausweisung der Ortsabrundungssatzung `Wagenhofen-Ballersdorfer Straße` notwendig werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in der folgenden Bedarfsberechnung festgestellt.

Der Ausgleichsnachweis wird über das Ökoflächen-Management des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen erbracht.



### Bedarfsberechnung gemäß Leiffaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche:	Ausgleichsfläche
Baufenster: 1.362 m <sup>2</sup>  Garagenzufahrten: 33 + 36 = 69 m <sup>2</sup>	<b>Bedarf:</b> 1.431 m <sup>2</sup> x 0,4 (Eingriffstyp BI) Ab = 573 m <sup>2</sup>  <b>Nachweis:</b> Ausgleich im Ökoflächen-Management des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

### 5 Fachstellen

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

Gemeinde Rohrenfels, den \_\_\_\_\_

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



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Wagenhofen-Ballersdorfer Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2017 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

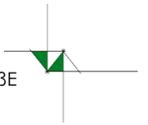
Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.05.2017 die Ortsabrundungssatzung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2017 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt:

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und  
auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung vom  
.....ist die Ortsabrundungssatzung „Wagenhofen-Ballersdorfer Straße“ in der Fas-  
sung vom ..... in Kraft getreten.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister