

# Gemeinde Rohrenfels



## Ortsabrundungssatzung

---

WAGENHOFEN - MITTE

---

FLUR – Nr. 6, 208/8/TEILFLÄCHE, 208/7/TEILFLÄCHE  
UND 9/4/TEILFLÄCHE

GEMARKUNG WAGENHOFEN

---

SATZUNG

---

BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 03. Dezember 2015

---

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)

# Gemeinde Rohrenfels



## Ortsabrundungssatzung

---

WAGENHOFEN - MITTE

---

FLUR – Nr. 6, 208/8/TEILFLÄCHE, 208/7/TEILFLÄCHE  
UND 9/4/TEILFLÄCHE

GEMARKUNG WAGENHOFEN

---

SATZUNG

---

BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 03. Dezember 2015

---

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 § 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-MITTE**

### **FLUR-NR. 6/TEILFLÄCHE, 208/8/TEILFLÄCHE, 208/7/TEILFLÄCHE UND 9/4/TEILFLÄCHE GEMARKUNG WAGENHOFEN**

in der Fassung vom 03. Dezember 2015 über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereichen in `Wagenhofen – Mitte`

#### **§ 1 Fläche der Einbeziehung**

Das Grundstück Flur-Nr. 6/Teilfläche 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. 6/Teilfläche, 208/8/Teilfläche, 208/7/Teilfläche und 9/4/Teilfläche (Geltungsbereich ‚A‘) und 231/2/Teilfläche (Geltungsbereich ‚B‘), 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 ist ein Einzelhaus gemäß zeichnerischer Festsetzung im beiliegenden Lageplan 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 der äußeren Grünfläche zweireihige Sträucher gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzenliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzu-bringen.



### **Pflanzliste 1: Bäume**

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraster	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

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

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

Im Geltungsbereich `B´ ist als naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 231/2, Gemarkung Wagenhofen, eine Feuchtmulde mit einer Tiefe von bis zu 50 cm, anzulegen.

Die Feuchtmulde ist herzustellen durch Oberbodenabtrag ohne nachfolgender Einsaat.

Die Fläche ist jährlich zu fräsen, sodass eine offene Rohbodenfläche entsteht und erhalten bleibt.

Entlang des `Neidfeldgrabens´ ist ein 5 m breiter Streifen von der Bepflanzung frei zu halten (für Wartungs- und Pflegearbeiten am Graben).

Die Ausgleichsflächen ist durch den Grundstückseigentümer dringlich sichern.

## **§ 8**

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

## **§ 9**

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 östlich und südöstlich gelegenen Staatsstraße können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen.
- 1.2 Es wird empfohlen Nichtwohngebäude (wie Garagen, Nebengebäude u. a.) innerhalb des Baugrundstückes in schallzugewandten Bereichen zu situieren.  
  
Schlaf- und Aufenthaltsbereiche im Wohnhaus sollten auf der schallabgewandten Seite verwirklicht werden.
- 1.3 Zur Verbesserung des Schallschutzes in Schlaf- und Ruheräumen wird empfohlen schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen zu installieren.

### 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 (GVBI 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 MABI 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

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

### 5 Abfall

Müllgefäße sind zur Entleerung im Einmündungsbereich zur `Augsburger Straße´ bereitzustellen.



## **BEGRÜNDUNG:**

### **1 Planung**

- 1.1 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08. Oktober 2015 wurde die Aufstellung einer Ortsrandsatzung für das Grundstück Flur-Nr. 6/Teilfläche, 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 Dorfgebiet („MD“) ausgewiesen.
- 1.4 Die Entfernung einer möglichen Bebauung von der Staatsstraße (ST2035) entspricht (bzw. übersteigt) den Entfernungen der bestehenden nördlich gelegenen Wohnhäuser in Wagenhofen.

### **2 Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Baugrundstück wird über eine bestehende Einfahrt zur Augsburger Straße (Staatsstraße St 2035), 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 wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Gehölze oder sonstige bedeutsame Vegetationen sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden.

Auf der Ost- und Südostseite soll eine Begrünungsfläche den Ortsrand bilden.

Als Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 231/2, Gemarkung Wagenhofen, eine Feuchtmulde angelegt. Die Feuchtmulde ist herzustellen durch Oberbodenabtrag bis zu 50 cm tief ohne nachfolgende Einsaat.

Die Fläche ist jährlich zu fräsen, sodass eine offene Rohbodenfläche entsteht und erhalten wird.



### Bedarfsberechnung gemäß Leiffaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Eingriffsfläche:	Ausgleichsfläche
Baufenster: 561 m <sup>2</sup>  Verkehrsfläche: 275 m <sup>2</sup>  <b>Eingriffsfläche: 836 m<sup>2</sup></b>	<b>Bedarf:</b> 836 m <sup>2</sup> x 0,35 (Eingriffstyp BI) Ab = 293 m <sup>2</sup>  <b>Nachweis:</b>  Geltungsbereich B, Flur-Nr. 231/2/Teilfläche, Gemarkung Wagenhofen Gesamtfläche = 471 m <sup>2</sup> davon ausgleichsfähig = 303 m <sup>2</sup> Nachweis 303 m <sup>2</sup> > Bedarf

## 5 Fachstellen

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

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

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



## 6 Verfahrensvermerke

### 6.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.10.2015 die Aufstellung der `Ortsabrundungssatzung Wagenhofen-Mitte´, gemäß § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

### 6.2 Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat Rohrenfels hat in seiner Sitzung am 08.10.2015 den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 08.10.2015 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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

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

### 6.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 08.10.2015 gebilligten Entwurfs der Ortsabrundungssatzung i. d. F. vom 08.10.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 öffentlich ausgelegt.

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

.....  
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 08.10.2015 fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis 27.11.2015 statt.

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

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



## 6.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat mit Beschluss vom 03.12.2015 die Ortsabrundungssatzung mit Begründung i. d. F. vom 03.12.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

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

## 6.6 Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses der Ortsabrundungssatzung erfolgte am ..... . 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 03.12.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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

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