Teil A - Planzeichnung M 1:1.000

Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich	**22.610 m²**
Baufläche	19.105 m²
Straßenverkehrsfläche	2.635 m²
Fußweg	720 m²
öffentliche Grünfläche	150 m²

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen:

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung		Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	oder	Zahl der Vollgeschosse
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe	oder	Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19 BauNVO)

2.2 GFZ 0,6 — Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 19 BauNVO)

2.3 Vollgeschosse

I — 1 oberirdisches Geschoss, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO

II = I+D — 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO
davon:
- 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe
- 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

II — 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO

2.4 Höhe baulicher Anlagen — OK RFB maximal **+ 0,45 m** über OK Straße
Als Höhenreferenz wird die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt.

2.5 Wandhöhe — Wandhöhe der Hauptgebäude
Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK RFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

bei I: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 4,20 m über OK RFB
bei II = I+D: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 4,20 m über OK RFB
bei II: max. Wandhöhe für Hauptgebäude 6,40 m über OK RFB

Wandhöhe der Garagen (Art. 6 Abs. 9 BayBO)
Maximale Wandhöhe der Garage 3,00 m über OK RFB Garage

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 o — Offene Bauweise

3.2 E, ED — Es sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

3.3 Baugrenze
Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten.
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen.
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Fußweg

5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.2 Trafo-Station

7. nachrichtliche Übernahmen

7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden und Parzellennummern

7.2 3 — Alle Maßangaben in Metern

7.3 Sichtdreieck
von Bebauung und Bepflanzung über 0,9 m Höhe freizuhalten

7.4 Schmutzwasserleitung Bestand

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

1.1 **Dachform**
bei I, II=I+D, II: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD)
Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zugelassen.

1.2 **Dachneigung**
bei I und II:
- gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First Dachneigung 24° - 30°
- gleichgeneigte, versetzte Pultdächer mit Dachneigung 15° - 25°, Versatz der Pultfirste max. 1,50 m

bei II=I+D:
- Satteldächer mit mittigem First Dachneigung 35° - 48°
- gleichgeneigte, versetzte Pultdächer mit Dachneigung 15° - 25°, Versatz der Pultfirste max. 1,50 m

bei Garagen:
- Satteldächer und gleichgeneigte, versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Flachdächer mit Dachneigung 0° - 6°

Bei Anbauten an das Hauptgebäude kann vom mittigen First bei Satteldächern abgewichen werden. Die Dachneigung wird hierbei für Anbauten auf 20° - 30° begrenzt.
Anbauten müssen dem Hauptgebäude im Erscheinungsbild (Größe, Höhe, Volumen, ...) untergeordnet werden.

1.3 **Dacheindeckung**
Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.
Flachdächer bei Garagen müssen zu 50% der Fläche extensiv oder intensiv begrünt werden.

1.4 **Maximaler Dachüberstand**
bei SD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne, Ortgang 0,3 m
bei PD, vPD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne

1.5 **Dachaufbau**
Dachaufbauten sind nur bei I+D mit SD zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1,5 m entfernt sein. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

2.1 **Fassadengestaltung Oberflächen**
Blockhäuser in Rundbohlenbauweise und vorstehende Überplattungen sowie Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen an Gebäudeaußenflächen sind unzulässig.
Baustoffe, wie Putz, Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Alu, sind zulässig.

2.2 **PV- Anlagen bzw. Solaranlagen**
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Aufstockungen, Neu- und Umbauten die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

PV-/Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante der Dachhaut beträgt 20 cm.
Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

3.1 **Einfriedungen**
Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,20 m und geschlossene Einfriedungen (Mauern) sind bis zu 0,30 m zulässig. An geschlossenen Einfriedungen ist pro Grundstücksseite mind. eine ca. 10 cm hohe und ca. 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen.

3.2 **Auffüllungen/ Abgrabungen**
Das natürliche Gelände darf weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen wesentlich verändert werden.

3.3 **Stellplätze**
Die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrenfels ist zu beachten.

4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
Für Grenzgaragen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt abweichend vom Abstandsflächenrecht gemäß §6 Abs 7 Satz 1 BayBO, eine mittlere Wandhöhe von bis zu 3,50 m.

Hinweise

1. **Immissionen**
Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

2. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen, vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.
Bei Aufdecken von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenverunreinigungen sind umgehend das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

3. **Bodendenkmäler**
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 die 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 Denkmalschutz- behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4. **Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Wir empfehlen die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Satzung

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Banngarten" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Am Banngarten" in der Fassung vom 16.05.2024 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.
§3 Der Bebauungsplan "Am Banngarten" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Rohrenfels hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 16.03.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Banngarten" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsungs- und Erweiterungsbeschluss wurde am 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Banngarten" in der Fassung vom 09.11.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

   Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Am Banngarten" in der Fassung vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom 21.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Banngarten" in der Fassung vom 25.01.2024 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 17.04.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

   Zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes "Am Banngarten" in der Fassung vom 25.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom 18.03.2024 bis einschließlich 17.04.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Die Gemeinde Rohrenfels hat den Bebauungsplan "Am Banngarten" in der Fassung vom 16.05.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Rohrenfels, den 04.06.2024
   Heckl, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.05.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

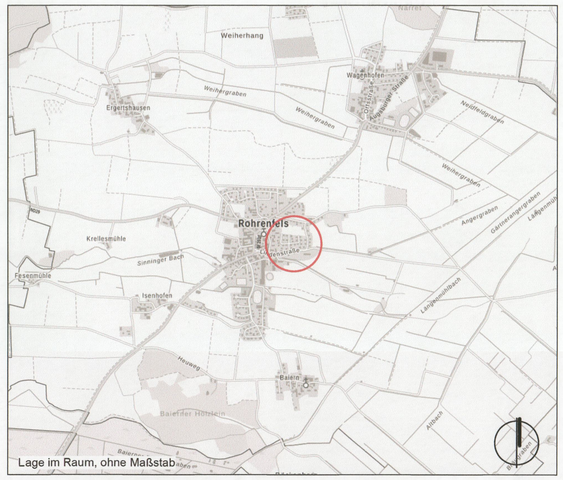
   Rohrenfels, den 05.06.2024
   Heckl, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 06.06.2024 im ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rohrenfels, sowie in der Geschäftsstelle der VG Neuburg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

   Rohrenfels, den 07.06.2024
   Heckl, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Gemeinde Rohrenfels

2. Änderung Bebauungsplan "Am Banngarten" gemäß §13a BauGB



Lage im Raum, ohne Maßstab

NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Gemeinde Rohrenfels	Projekt- NR.: 23_122
	2. Änderung Bebauungsplan "Am Banngarten"	
gez.: ds	Entwurf 09.11.2023 - Entwurf 25.01.2024 - Satzung 16.05.2024	
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de