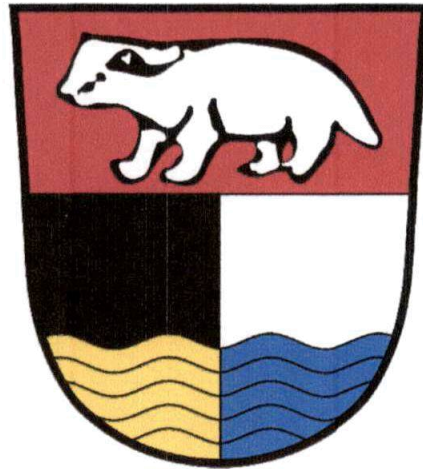


Gemeinde Rohrenfels



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

Entwurf 09.11.2023

Entwurf 25.01.2024

Satzung 16.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung

1.	Allgemeines	02
1.1	Ausgangslage und Ziel	02
1.2	Verfahrensart mit Begründung	02
1.3	Lage des Planungsgebietes	02
1.4	rechtskräftiger Bebauungsplan	03
1.5	benachbarte Bebauungspläne	03
1.6	räumlicher Geltungsbereich	03
2.	Rechtsgrundlagen	04
3.	Städtebauliche Flächenbilanz	04
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung	04
4.1	Art der baulichen Nutzung	04
4.2	Maß der Baulichen Nutzung	04
4.3	Bauweise, Baugrenze	05
4.4	Verkehrsflächen	05
4.5	Grünflächen	05
4.6	Sonstige Planzeichen	05
4.7	Nachrichtliche Übernahmen	05
5.	Örtliche Bauvorschriften und Begründung	06
5.1	Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen	06
5.2	Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude	06
5.3	Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen	07
5.4	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen	07
6.	Hinweise	08

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in der Sitzung vom 16.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Am Banngarten“ gefasst. Die Änderung wird erforderlich, um der Nachfrage nach geeignetem Wohnraum Rechnung zu tragen und das Wohngebiet für Nachverdichtungen attraktiver zu gestalten.

Mit der Erstellung der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Büro *becker + haindl* in Wemding beauftragt. Die bisherigen Planungsschritte wurden mit der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien abgestimmt.

1.2 Verfahrensart mit Begründung

Der Bebauungsplan "Am Banngarten" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da die Voraussetzung der innerörtlichen Lage gegeben ist (siehe Abb. 2 Lage im Raum) und die Grundfläche weniger als 70.000 m² (hier ca. 22.610 m²) beträgt. Von einer Umweltprüfung sowie einer zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden. Des Weiteren lässt die Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

1.3 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Rohrenfels und schließt an die Lindenstraße an.

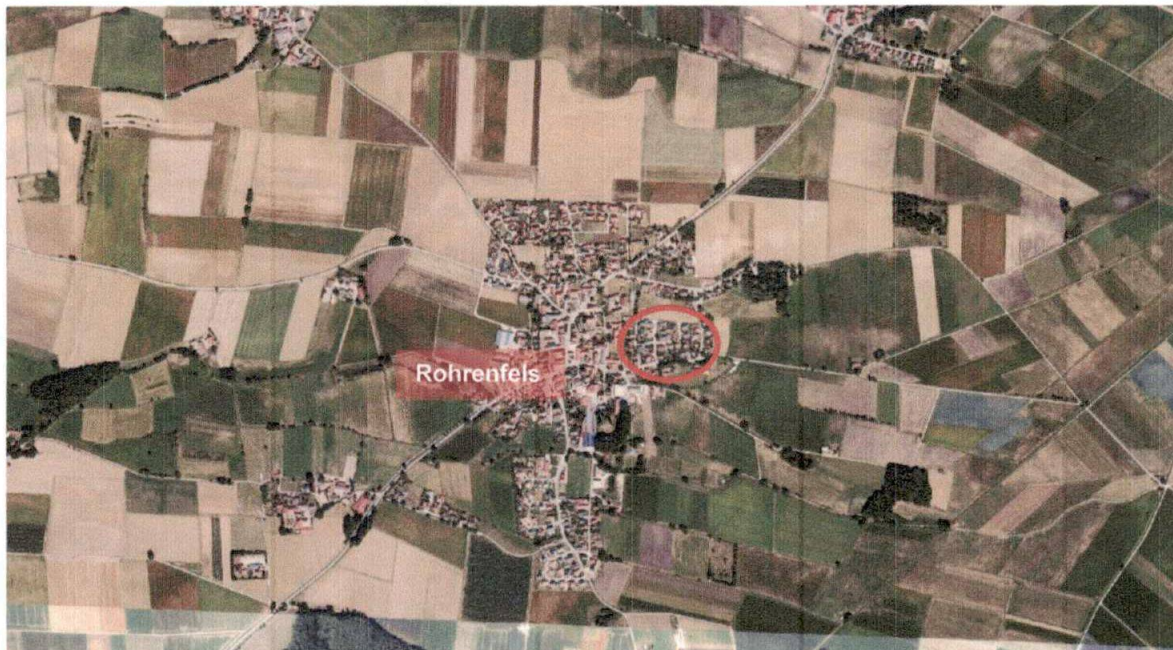


Abb. 1: Lage im Raum, ohne Maßstab

1.4 rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Banngarten“ wurde am 13.09.1973 als Satzung beschlossen.
Grundlage der 2. Änderung ist die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Banngarten“ mit Satzung in der Fassung vom 14.11.1991.

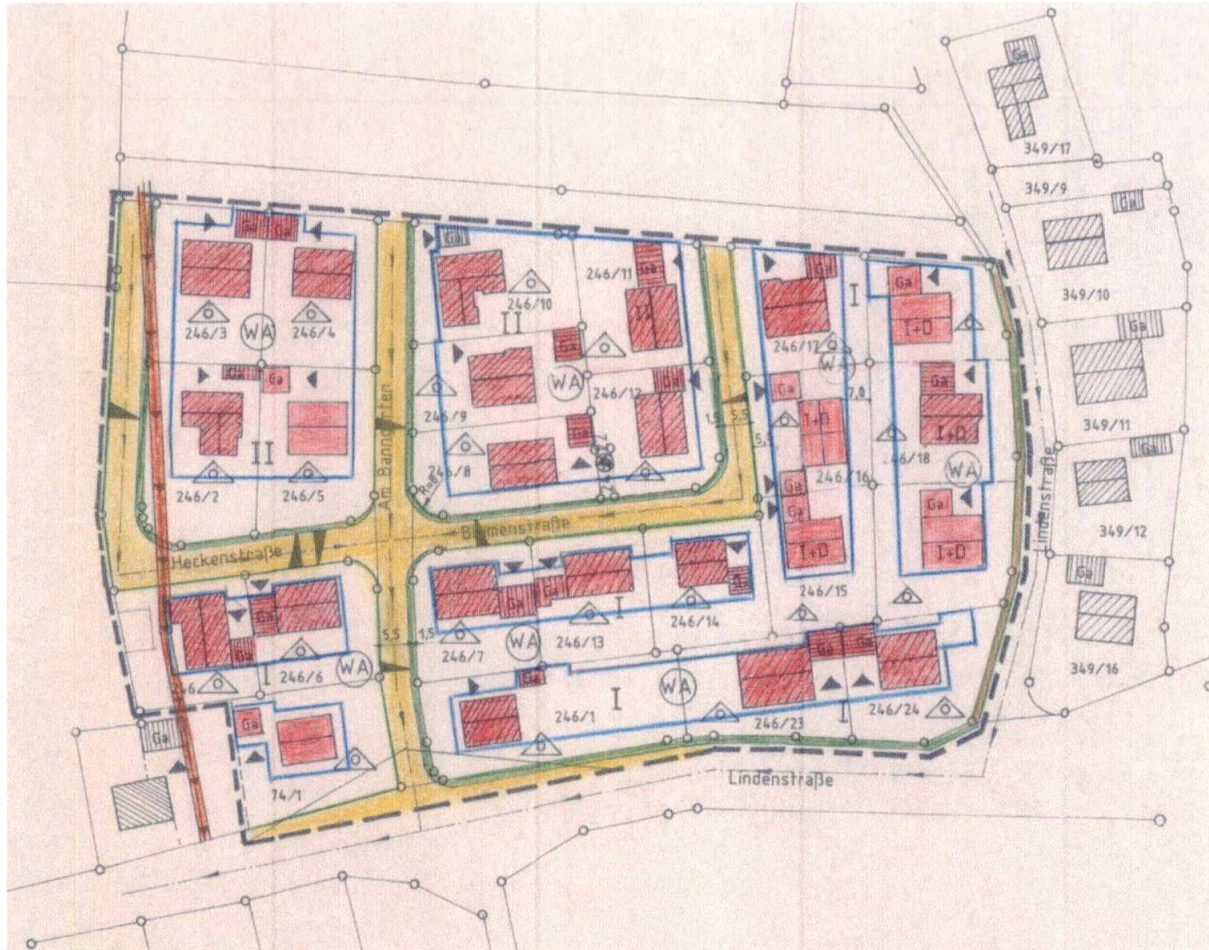


Abb. 2: rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Banngarten" von 1991, ohne Maßstab

1.5 benachbarte Bebauungspläne

Es sind keine Bebauungspläne in der Gemeinde Rohrenfels vorhanden, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

1.6 räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Banngarten" umfasst nach aktueller Flurkarte die Flurstücke mit den Flur-Nrn. 74/5, 246 und 246/1 bis 246/26, der Gemarkung Rohrenfels.

2. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (25 Parzellen)	19.105 m ²	85 %
Straßenverkehrsfläche	2.635 m ²	11 %
Fußweg	720 m ²	3 %
Öffentliche Grünfläche	150 m ²	1 %
Räumlicher Geltungsbereich	22.610 m²	100 %

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO definiert.
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Die Festsetzung wird getroffen, um der Nachfrage nach modernen Wohnformen nachzukommen und kleinere Büros oder auch nicht störende Handwerksbetriebe zu unterstützen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 festgesetzt.

Vollgeschosse

- I 1 oberirdisches Geschoss, definiert nach Art. 2 Abs. 4 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

Höhe und Wandhöhe der baulichen Anlagen

Die OK RFB (Oberkante Rohfußboden) wird mit maximal + 0,45 m über der OK Straße festgelegt.
Als Höhenreferenz wird die Außenkante der Verkehrsfläche (OK Straße) auf Höhe der Gebäudemitte festgelegt.

Die Wandhöhe der Hauptgebäude 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

Die maximale Wandhöhe der Garagen wird gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO mit 3 m über OK RFB (Oberkante Rohfußboden) der Garage festgesetzt.

Die Festsetzungen ergeben sich aus städtebaulichen Gründen, so dass sich Wohnhäuser der Nachverdichtung harmonisch in das Bild des bestehenden Wohngebiets einfügt.
Die zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zur Wandhöhe regulieren die Größe bzw. die tatsächliche Höhe der Nachverdichtung und wahren das Ortsbild.

4.3 Bauweise, Baugrenze

Bauweise

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit je einer Wohnung zugelassen. Die offene Bauweise ist landschaftsraumtypisch.

Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen sind zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die Festsetzungen ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption zur Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Bauweise entspricht dem Siedlungscharakter am Übergang von einer bebauten Struktur zur freien Landschaft.

4.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die südlich gelegene Lindenstraße.

Die öffentliche Verkehrsfläche geht linksversetzt quer durch das Wohngebiet und teilt sich mittig nach Osten und Westen ab. Entlang der Erschließung des Wohngebiets auf den Flurnummern 246/2, 246/19 und 246/21 sowie entlang der südlichen Lindenstraße werden Geh- und Radwege mit einer Breite von jeweils 3,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um die Erschließung des Gebiets und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

4.5 Grünflächen

Das Baugebiet schließt im Osten mit einer öffentlichen Grünfläche zur nächstgelegenen Straße ab.

4.6 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Mittig im Planungsgebiet auf Flur-Nr. 246/22 befindet sich eine Trafo-Station.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die bestehenden Grundstücksgrenzen mit Bestandsgebäuden sind in der Planzeichnung dargestellt.

Alle Maßangaben in der Planzeichnung sind in m angegeben.

Das Sichtdreieck zur Lindenstraße ist von Bebauung und Bepflanzung über 0,9 m Höhe freizuhalten.

Die bestehende Schmutzwasserleitung quert das Wohngebiet westlich.

5. Örtliche Bauvorschriften und Begründung

5.1 Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

Dachform:

bei I, II=I+D, II: Satteldach (SD), versetztes Pultdach (vPD)

Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer (FD) zugelassen.

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.

Dacheindeckung:

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.

Flachdächer bei Garagen müssen zu 50% der Fläche extensiv oder intensiv begrünt werden.

Maximaler Dachüberstand:

bei SD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne,
Ortgang 0,3 m

bei WD, PD: Traufe 0,5 m bis UK Sparren ohne Dachrinne

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 Gesamtrauflänge nicht überschreiten.

Zwerchhäuser dürfen max. 2,0 m vor die traufseitige Außenwand hervortreten.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche ausgeführt sind.

Die Vorschriften bzgl. der Dachgestaltung nehmen Rücksicht auf moderne Ansprüche und ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

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.

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.

Die Festsetzung dient der Unterstützung der Bauherren zur Nutzung von Solarenergie. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ermöglicht den Bauherren eine zeitgemäße Bauweise, welche sich in das Ortsbild fügt.

5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

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 mindestens eine ca. 10 cm hohe und ca. 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen.

Auffüllungen / Abgrabungen:

Das natürliche Gelände darf weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen wesentlich verändert werden.

Stellplätze:

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrenfels ist zu beachten.

Die Festsetzungen dienen ebenso der Umsetzung einer zeitgemäßen Bauweise wie auch dem harmonischen Einfügen dieser in das Bild des bestehenden Baugebiets.

5.4 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.

Aufgrund des ungleichen Bestandsgeländes wird die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen zugunsten von nutzbaren Garagen erweitert.

6. Hinweise

Immissionen

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

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.

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 Denkmalschutzbehörde 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.

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“).

Rohrenfels, den 16.05.2024



Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)

becker + haindl
architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5
86650 Wemding



Heckl, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde Rohrenfels
Baierner Str. 12
86701 Rohrenfels