

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Bauweise

- 1.1 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 1.2 Wesentliche Abgrabungen des Geländes sind nicht zulässig. Evtl. Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der Erschließungsstraße zulässig. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf maximal 15 cm über der Straßenhöhe beim Zugang liegen.
- 1.3 Die maximal zulässige Wandhöhe bei
Garagen und Nebengebäuden beträgt WH = 3,00 m
- 1.4 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt WH = 6,50 m
- 1.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt FH = 10,00 m
- 1.6 Die Wandhöhe ist das Maß von der anliegenden Erschließungsstraßenhöhe bis zum Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, hell pastellfarbene gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade bei Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und in der gleichen Höhe und Bauflucht zu errichten.
- 2.3 Doppelhäuser sind profugleich aber nicht mit spiegelbildlichen Fassaden zu planen und beide Hälften in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen und zeitgleich zu errichten.

3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind Pult-, Walm- und Satteldächer zulässig.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 18° - 48° bei Walm- und Satteldächern festgesetzt.
- 3.3 Die zulässige Dachneigung wird mit 12° bis 28° festgesetzt.
- 3.4 Die Dächer sind mit rotbraunen, kleinformatigen Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
- 3.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig und mit möglichst knappen Dachüberständen auszuführen. Die Summe ihrer Gesamtbreiten darf maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind nur Zwerchgiebel sowie Schleppe- oder Satteldachgauben (Gauben mit einer Einzelbreite von maximal 1,50 m; zulässige Höhe ist maximal die Hälfte der Höhe des Hauptdaches). Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen maximal 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortsgang min-

destens 2,0 m Abstand einhalten, der First des Zwerchgiebels muss 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben. Die gleichzeitige Verwendung von Dachgauben und Dachflächenfenstern oder Solaranlagen auf einer Dachfläche ist nicht zulässig. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Solaranlagen können ganz-flächig auf einer Seite der Garagen – Nebengebäude angebracht werden.

3.6 Dachüberstände sind giebelseitig mit maximal 50 cm, traufseitig einschl. Dachrinne mit maximal 75 cm zulässig. Dies gilt nicht für die Anbauseiten an eine Grenze.

4 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen, Pflastersteine aus Einkornbeton).

Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind durch einen 0,50 m breiten Grünstreifen, jeweils von der Grundstücksgrenze zu trennen.

Alle weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Rechtskraft

5. Einfriedung

5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

5.2 Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.

5.3 Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muss hier zugunsten von Kleintieren mind. 8 cm betragen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Mindestens zwei der danach auf den Grundstücken zu pflanzenden Bäume, sind dabei in der Nähe der rückwärtigen, d.h. von den Erschließungsstraßen abgewandten Grundstücksgrenze zu pflanzen.

- Es wird empfohlen, auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten

6.2 Öffentliche Grünflächen

Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume gem. Pflanzenliste 2a im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Innerhalb der Erschließungsstraße ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Im Bereich der Wendehammer ist jeweils ein Baum der gem. Pflanzenliste 2b zu pflanzen.

Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Sofern eine Gefährdung durch den Straßenverkehr zu befürchten ist, sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren der Baumscheiben zu schützen (Baumschutzbügel, Beplankung, Holzlanderung, Poller o. ä.). Innerhalb der

straßen- und wegebegleitenden Grünflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und dem Versickerungsbereich in der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche zuführt.

Öffentliche Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf mindestens 65% der Gesamtlänge der öffentlichen Grünfläche eine freiwachsende, mehrfach unterbrochene bzw. gebuchtete Baumhecke zu entwickeln. Hierzu sind in mind. zwei Reihen Sträucher gem. Pflanzenliste 3 bei einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m sowie Bäume gem. Pflanzenliste 4 in planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen.

Die sonstigen Teilbereiche der Grünfläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach besonderen landespflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen. In der Folgezeit ist die Wiese extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

Zur Unterhaltung der Grünfläche ist die Anlage eines max. 3 m breiten Wiesenweges zulässig, der die Grünfläche zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl. Nr. 173) hin abgrenzt.

Öffentliche Grünfläche am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen am südlichen Rand ist eine gewässer-ökologische Aufwertung des Grabens durchzuführen. Bei der Umgestaltung des Gewässerlaufs ist auf eine unregelmäßige (gekrümmte) Linienführung und auf die Varianz hinsichtlich Gewässerbreite und -tiefe zu achten. Bei der abschnittswisen Aufweitung des Gewässerbetts und der Abflachung der zum Geltungsbereich weisenden Uferbereiche ist sicherzustellen, dass auch bei Niedrigwasserführung ein permanenter Abfluss erfolgt. Am Ufer des umgestalteten Gewässers sind in Abstimmung mit den Erfordernissen der Gewässerunterhaltung mindestens vier Gruppen von jeweils mindestens drei Erlen gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen, ausnahmsweise zulässig ist die Pflanzung von Eschen oder Silberweiden der gleichen Pflanzqualität.

In der Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind Bäume gemäß Pflanzenliste 4 im planlich festgesetzten Umfang zu pflanzen, für Standorte außerhalb des unmittelbaren Uferbereichs des Grabens ist die Pflanzung von Bäumen gemäß Pflanzenliste 2b zulässig

Öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs

In der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen öffentlichen Grünfläche sind in Abstimmung mit den Freihaltungserfordernissen für die Leitungstrasse mindestens 24 Bäume gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen.

Im nordwestlich des Wohngebiets gelegenen Teil der öffentlichen Grünfläche ist auf einer Fläche von mind. 1240 m² ein wechselfeuchter Muldenkomplex mit flachen Böschungszonen auszubilden. Die Mulde ist zur Aufnahme von unverschmutztem Niederschlagswasser, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, zu nutzen. Zur Optimierung der Lebensraumverhältnisse ist hierbei der mineralisierte Oberboden in einer Stärke von bis zu 30 cm abzutragen. Stellenweise ist die Entwicklung von Röhricht durch Initialpflanzungen in der Wasserwechselzone zu fördern. Die äußeren Ränder der wechselfeuchten Mulde sind in Abstimmung mit den Freihaltungserfordernisse der Leitungstrasse mit standortgemäßen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in lockerer Form bepflanzen.

Pflegeeingriffe sind nur bei Bedarf durchzuführen. Ansonsten soll die natürliche Vegetationsentwicklung zugelassen werden, um die optimale Funktion der Fläche

hinsichtlich Retention und Reinigung des Wassers sowie als naturnaher Lebensraum sicherzustellen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist der bislang verrohrte namenlose Graben in einem neu zu gestaltenden Gewässerbett am Ostrand des Geltungsbereichs dem Reisgraben zuzuführen.

Bei der Neugestaltung des Gewässerlaufs ist auf eine unregelmäßige (gekrümmte bis stark gekrümmte) Linienführung und auf die Varianz hinsichtlich Gewässerbite und -tiefe zu achten. Bei der abschnittswisen Aufweitung des Gewässerbetts und der Abflachung von Uferbereichen ist sicherzustellen, dass auch bei Niedrigwasserführung ein geregelter Abfluss erfolgt. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Gewässerunterhaltung sind an den Gewässern Initialpflanzungen von Schwarzerlen in Gruppen von zwei bis drei Exemplaren in der Mindestpflanzqualität gem. Pflanzenliste 4 vorzunehmen, ausnahmsweise zulässig ist die Pflanzung von Eschen oder Silberweiden der gleichen Pflanzqualität.

Die sonstigen Teilbereiche der Grünfläche, die nicht mit Gehölzen bepflanzt bzw. nach besonderen landespflegerischen Gesichtspunkten gestaltet werden, sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln.

Soweit erforderlich ist für die Entwicklung der Extensivwiese die Ansaat einer standortgemäßen, kräuterreichen Saatgutmischung vorzunehmen. In der Folgezeit ist die Wiese extensiv, d.h. 1-2mal jährlich zu pflegen. Das Schnittgut ist aus den Flächen abzufahren und fachgerecht zu entsorgen.

6.3 Geltungsbereich II: Ausgleichsfläche (Gemarkung Wagenhofen, Fl.Nr. 181)

Das sich aus der Planung im Geltungsbereich I Rohrenfels ergebende Ausgleichsdefizit von 3.151 m² wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Gemarkung Wagenhofen, Fl.Nr. 181 abgegolten.

Im Bereich der planlich dargestellten Ausgleichsfläche (Geltungsbereich II) ist der angrenzende Graben Nr. 244 zu einem Gewässer mit einem struktur- und abwechslungsreichen Grabenprofil zu entwickeln. Die nördliche Uferböschung des Grabens ist hierzu in den im Flurstück Fl.Nr. 181 gelegenen Abschnitt umzugestalten. Auf Höhe des Mittelwasserstandes sind auf mindestens zwei Drittel der Gesamtlänge des Ufers (ca. 100 m) durch Bodenabtrag Flachwasser - bzw. wechselfeuchte Übergangsbereiche zu schaffen.

Bei der abschnittswisen Aufweitung des Gewässerbetts und der Abflachung der Ufer ist sicherzustellen, dass auch bei Niedrigwasserführung ein geregelter Abfluss erfolgt. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der Gewässerunterhaltung sind am Graben Initialpflanzungen von Schwarzerlen vorzunehmen. Hierzu sind mindestens 3 Gruppen von bis zu drei Exemplaren in der Mindestpflanzqualität gem. Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.

Auf der gesamten Länge des Flurstücks ist ein 20 m breiter Streifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen (Grundfläche: ca. 3.200 m²). Der unmittelbare Uferbereich ist unter naturschutzfachlicher Zielsetzung zu mähen (einmal jährlich mit handgeführtem Mähgerät, Anfang September - Ende Oktober), die restliche Fläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Dabei ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Nach einer zwei- bis dreijährigen Aushagerungsphase, in der dreimal jährlich mit Mahdgutabfuhr zu mähen ist, ist in der Folge zweimal jährlich zu mähen.

7. Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die unten stehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzenliste 1

Bäume für private Grünflächen

Bäume: 2 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 10 -12 cm

Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdorn (in Art und Sorte)
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

Pflanzenliste 2

a) Bäume für Straßenraum

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Bäume für Wendehämmer

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 -18 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 3

Sträucher für öffentliche Grünflächen (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 4

Bäume für öffentliche Grünflächen

Bäume: 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide

8. Wasserwirtschaft

- 8.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 8.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Überläufe der Sickerschächte sind an den Regenwasserkanal anzuschließen bzw. über Regenwasseranlagen zu nutzen.
- 8.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- 8.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

9. Windenergienutzung

- 9.1 Windräder mit mehr als 5 m Nabenhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche sind aufgrund der geringen Grenzabstände nicht zulässig.

Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der e-on enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
4. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
6. Immissionsschützende Maßnahmen
 - 6.1 Bei den Häusern der Parzellen Nrn. 1,8 und 9 sollen die tagsüber zum längeren Aufenthalt dienenden Räume nicht nach Osten orientiert werden, da durch die Nachbarschaft des Sportplatzes zeitweise Lärmbelästigungen auftreten können.
 - 6.2 Die Parkflächen auf Flur-Nr. 139 (gemeindlich) werden so begrenzt, dass der Abstand zum nächstmöglichen Wohnhaus mindestens 27 m beträgt.
7. Die häuslichen Abwässer werden über private Pumpstationen der gemeindlichen Druckleitung zugeführt.

Hinweise zu § 13a BauGB

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung. Von Durchführung der Umweltprüfung und der Überprüfung der Auswirkung (Monito-ring) wird, entsprechend § 13 (3) BauGB, abgesehen. Ebenso wird von einer abschließenden, zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Verfahrensvermerke:

1 **Änderungsbeschluss**

Die Gemeinde Rohrenfels hat gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren in der Sitzung vom 19.11.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Büchl“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2 **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Darlegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung, in der Fassung vom 17.12.2009, in der Zeit vom 07.01.2010 bis einschließlich 08.02.2010 statt. In dieser Zeit konnte jedermann Einsicht in die Unterlagen nehmen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 **Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2010 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis einschließlich 30.04.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 19.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden sonstiger Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2010 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 06.05.2010 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Rohrenfels, den 07.05.2010

.....
1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan `Am Büchl´ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Bebauungsplanänderung mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rohrenfels, den 25.05.2010

.....
1. Bürgermeisterin, Frau Karin Schäfer, Gemeinde Rohrenfels