

Änderungssatzung Bebauungsplan "Ergertshausen-Nord / 1. Änderung"

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 3, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017, des Art. 81 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO), der Raumutzungsverordnung (BayUV), der Planzeichenverordnung (PlanV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) den

Bebauungsplan "Ergertshausen-Nord / 1. Änderung"

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung
- B = Festsetzungen durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Festsetzungen durch Text
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung
- H = Umweltbericht

Schalttechnischer Untersuchung

mit

- Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (54 BauNVO)
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 GRZ 0,35 max. zulässige Grundflächenzahl
 - 2.2 GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl
 - 2.3 II Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 2 Vollgeschosse
 - 2.4 I+D 2 Vollgeschosse max. zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
 - 2.5 I Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse hier: 1 Vollgeschoss
 - 2.6 WH=4,5m maximale Wandhöhe (bei Nutzung "I+D")
 - 2.7 WH=6,5m maximale Wandhöhe (bei Nutzung "II")
 - 2.8 SD Satteldach
 - 2.9 WD Walmdach
 - 2.10 vers.PD versetztes Pultdach
 - 2.11 1 WE_{20m} eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte
 - 2.12 2 WE_{20m} zwei Wohneinheiten je Einzelhaus
3. Bauweise
 - 3.1 a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) in Grenzgebäuden sind Außenhausträume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist.
 - 3.2 Baugrenze
 - 3.3 nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsfächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, öffentlichen Parkplätzen und straßenbegleitenden Grünflächen mit Baum- und Gehwegpflanzungen; Lage geringfügig veränderbar
- 4.2 Verkehrsfläche als öffentliche Parkfläche und Einfahrt zu privatem Baugrundstück
- 4.3 Geh- und Radweg
- 4.4 Zufahrt
5. Grünflächen
 - 5.1 Pflanzgebiet, zu pflanzende Bäume im Straßenraum, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 2; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
 - 5.2 Pflanzgebiet, zu pflanzende Bäume im öffentlichen Grünbereich, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 3; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
 - 5.3 Pflanzgebiet, zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 1; Standort in der Lage veränderbar
 - 5.4 Pflanzgebiet, zu pflanzende Bäume in der Ausgleichsfläche 'A' Standort in der Lage veränderbar
 - 5.5 Pflanzgebiet, zu pflanzende Sträucher in öffentlichen Grünflächen, Artenauswahl entsprechend Pkt. 10 'Festsetzungen durch Text', Pflanzenliste 4; Standort in der Lage geringfügig veränderbar
 - 5.6 Öffentliche Grünfläche
 - 5.7 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklungsziel: Anlage einer extensiven Streuobstwiese

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2 Umgrenzung für Flächen von Gemeinschaftsanlagen hier: Spielplatz
- 6.3 Umgrenzung für Flächen von Gemeinschaftsanlagen hier: Aufstellfläche für Müllgefäße
- 6.4 zu verlegende Hochspannungsleitung
- 6.5 Uferstreifen, zur Grabenwartung (von sonstiger Bebauung freizuhalten)

C. Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. aufzuhobende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. bestehende Gebäude
5. Maßangabe in Meter
6. Flurnummer, z.B. 615/13
7. Parzellennummer
8. 711 vorgeschlagene Parzellengröße in m²
9. Gebäudeverschlagn
10. Entwässerungsgraben, schematische Darstellung, Lage und Größe veränderbar
11. Höhenlinie mit Höhenangabe (Höhenabstand 0,25m)
12. zu entfernende Starkstromleitung
13. Fußweg
14. Fläche für Elektrizität (Trafostation)

D. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das mit "WA" bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2 zulässig sind als Obergrenze 2 Vollgeschosse ("II").
 - 2.3 Grundflächen
 - 2.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl.
 - 2.4 Geschossflächen
 - 2.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl.
 - 2.5 Mindestgrundstücksgrößen
 - 2.5.1 bei den Parzellen, bei denen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind (Parzellen 1, 2), beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte (DHH) 380 m².
 3. Bauweise
 - 3.1 Hauptgebäude, oberirdische Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 3.2 In Grenzgaragen sind Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist (abweichende Bauweise im Sinne von §22 Abs. 4 BauNVO).
 - 3.3 Im Übrigen gilt für die Abstandsregelung Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.
 4. Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Baukörper
 - 4.1.1 Die Längsseite von Hauptgebäuden muss die Hausbreite um mindestens 1/5 der Breite überragen. Der Hausfirst muss parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen. Dies gilt nicht für quadratische Baukörper mit Walmdächern.
 - 4.2 Doppelhäuser
 - 4.2.1 Doppelhäuser sind in Dachform und -material profiliertlich zu erstellen.

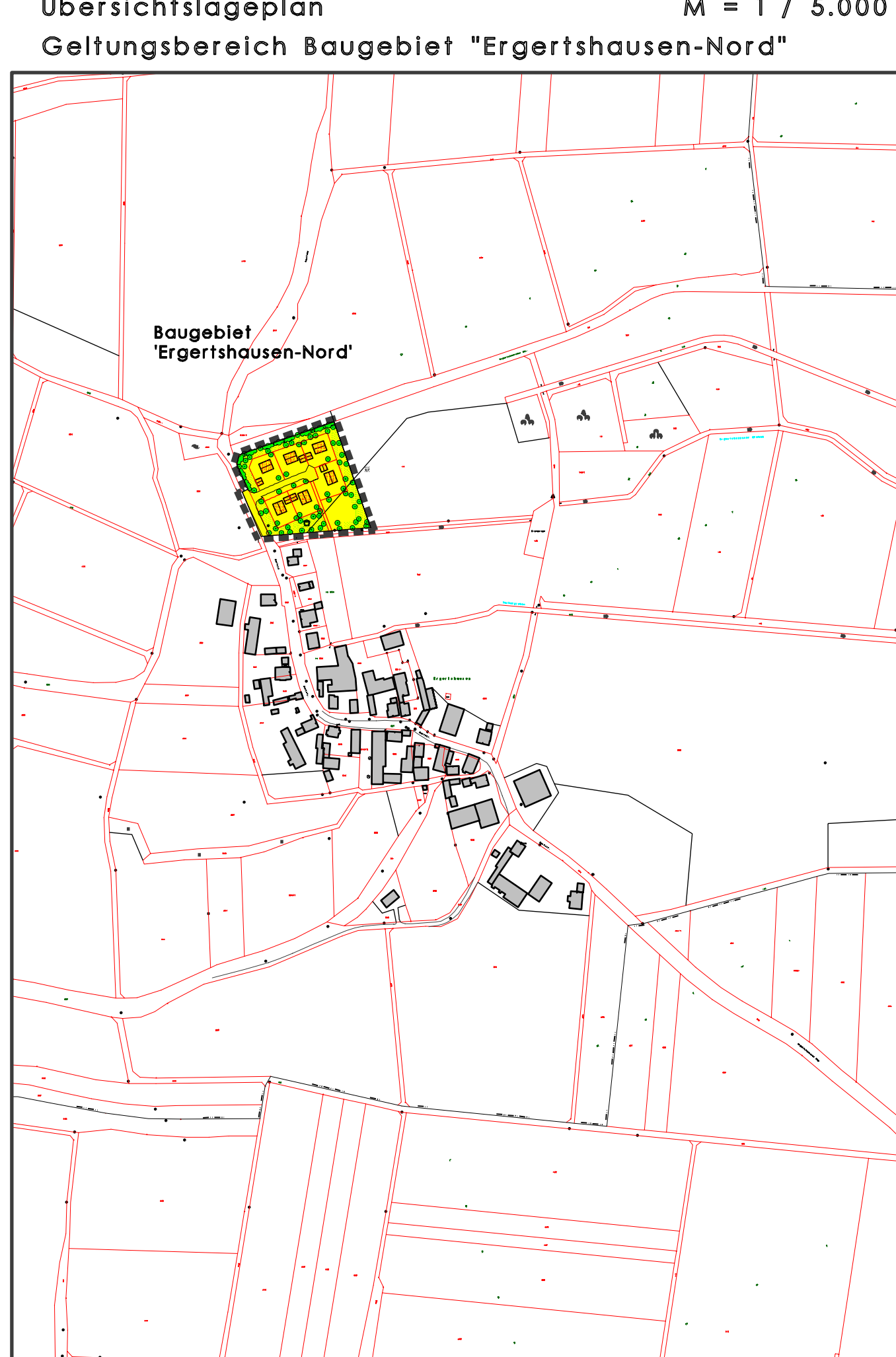
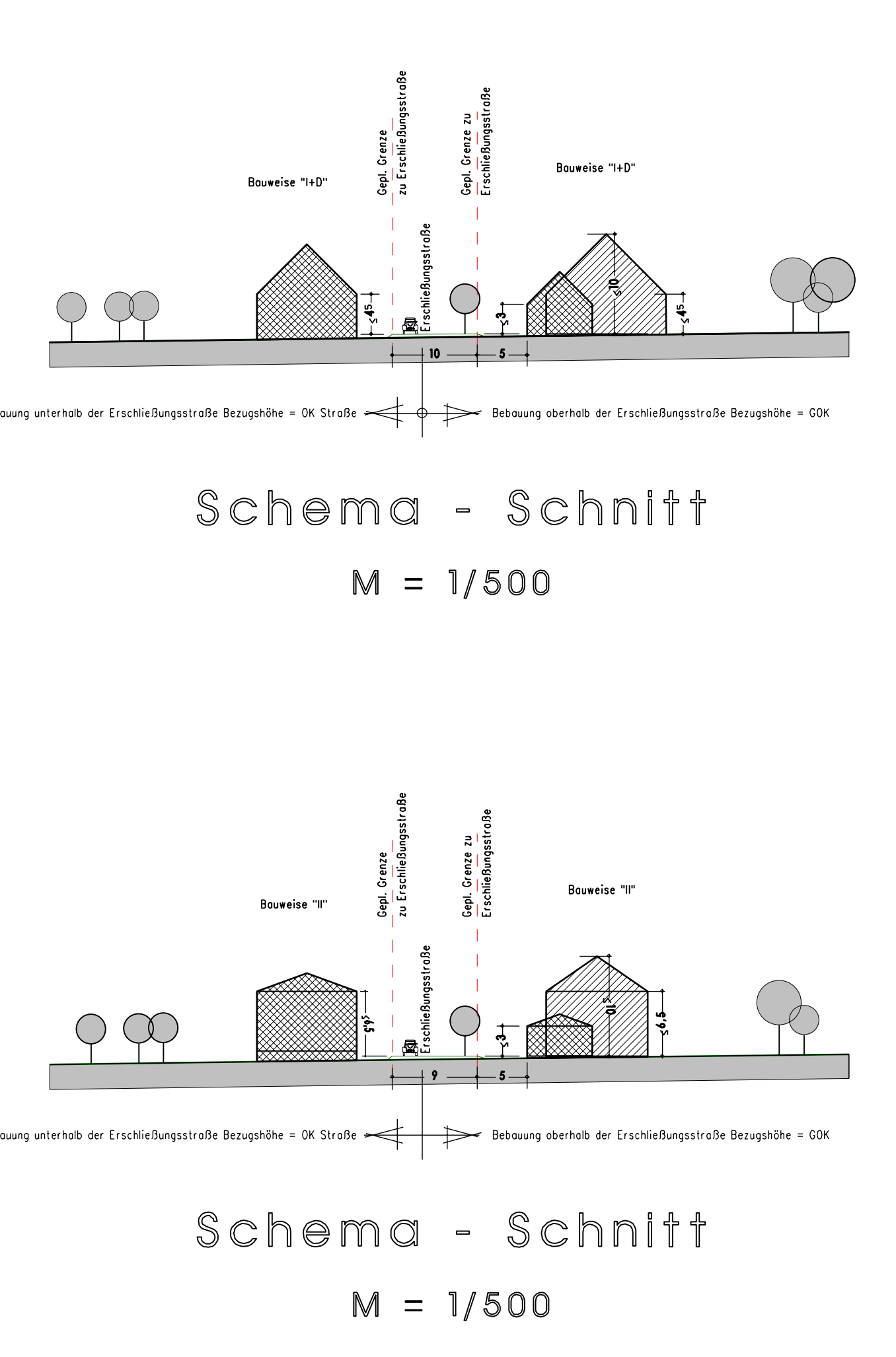
- 4.3 Außenwände
 - 4.3.1 Hell bis mittel gestrichene, verputzte Wandflächen; grelle Farböne sind unzulässig.
 - 4.3.2 Ebenso zulässig sind Holzwände, jedoch keine Rundblöcke und fingerartig durchdringende Überblätterungen in der Fassade. Sie sind in hellen bis mittleren Farbönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.
- 4.4 Dächer
 - 4.4.1 bei I
 - gleichgeneigte, versetzte Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
 - Versatz der Pultflur max. 1,50 m
 - 4.4.2 bei I+D
 - zulässig sind:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
 - gleichgeneigte, versetzte Pultdächer, Dachneigung 25° bis 35°
 - Versatz der Pultflur max. 1,50 m
 - 4.4.3 bei II
 - zulässig sind:
 - gleichgeneigte, versetzte Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°
 - Versatz der Pultflur max. 1,50 m
 - 4.4.4 bei Garagen
 - zulässig sind:
 - gleichgeneigte, versetzte Pult- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude

E. Hinweise durch Text

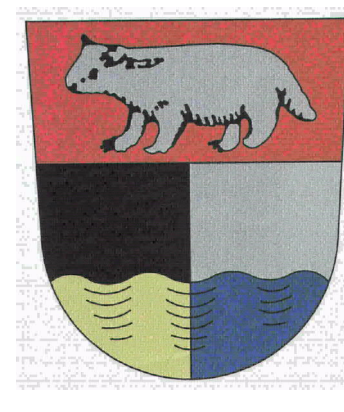
1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Staubemissionen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der Bayernwerk AG enden in Wandnischen oder in o.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerkästen werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodenentwürde, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 2 (Denkmalschutzgesetz).
4. Schicht- und Grundwasseruntersuchungen, Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und Wasserversorgung anzuschließen.
5. Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsgebietes Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, deren fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gemeldeten Ergebnisse in einem Bericht zusammenzufassen und dem Landratsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorzulegen.
6. Regenwasseranlagen
 - 6.1 Der Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des §3 Nr. 2 installiert werden, hat diese bei Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen.
7. Wasserwirtschaft
 - 7.1 Tag- und nächtliches Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
 - 7.2 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
 - 7.3 Eine Verriegelung der Geländeoberfläche ist gem. Bekannmachung im MABl Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" so weit wie möglich zu vermeiden.
 - 7.4 Evtl. Wasserrückhalteanlagen bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens
8. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, jedoch nicht aufgeständert.
9. Im Baugbiet ist eine Verwendung von regenerativen Energien gewünscht; es wird ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt.
10. Pflanzflächen neben landwirtschaftlichen Flächen bzw. Flurwegen sind so zu pflegen und regelmäßig zu dückzuschneiden, dass eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren der Flurwege durch Landwirte gewährleistet bleibt.
11. Bei den Grundstücken von Begrünungen wird auf die Bestimmungen des Art. 471 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) hingewiesen.

10. Bei einer Nutzung von unverschlusstem Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dies gemäß §18 Abs. 4 TrinkwV (2001) anzuzeigen.
11. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an die Einbindung zur "Dorfstraße" an den dafür vorgesehenen Stellplatz für Mülltonnen (MG) verbracht werden.
12. Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Fertigstellung der Ackerbrücke (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgebrochen werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu ist die Fläche in einem Raster von ca. 10 x 10 m mit Flatterband zu markieren. Das Flatterband sollte hier möglichst bodennah (50 bis 100 cm) angebracht werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren. Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.
13. Amphibienchutz: Lichtschächte und Gullis sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.
14. Verwendung von Insektenfreundlichem Licht: Zur Vermeidung von Insektenfängen nachtaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Halbleuchtdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse vorgesehen werden.
15. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der öffentlichen Offenlegung in der Bauverwaltung der Gemeinde Rohrenfels, VO Neuburg a. D., Danau, Lilly-Park 1a, 86633 Neuburg/Danau, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
16. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungsrohre, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserichtig sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

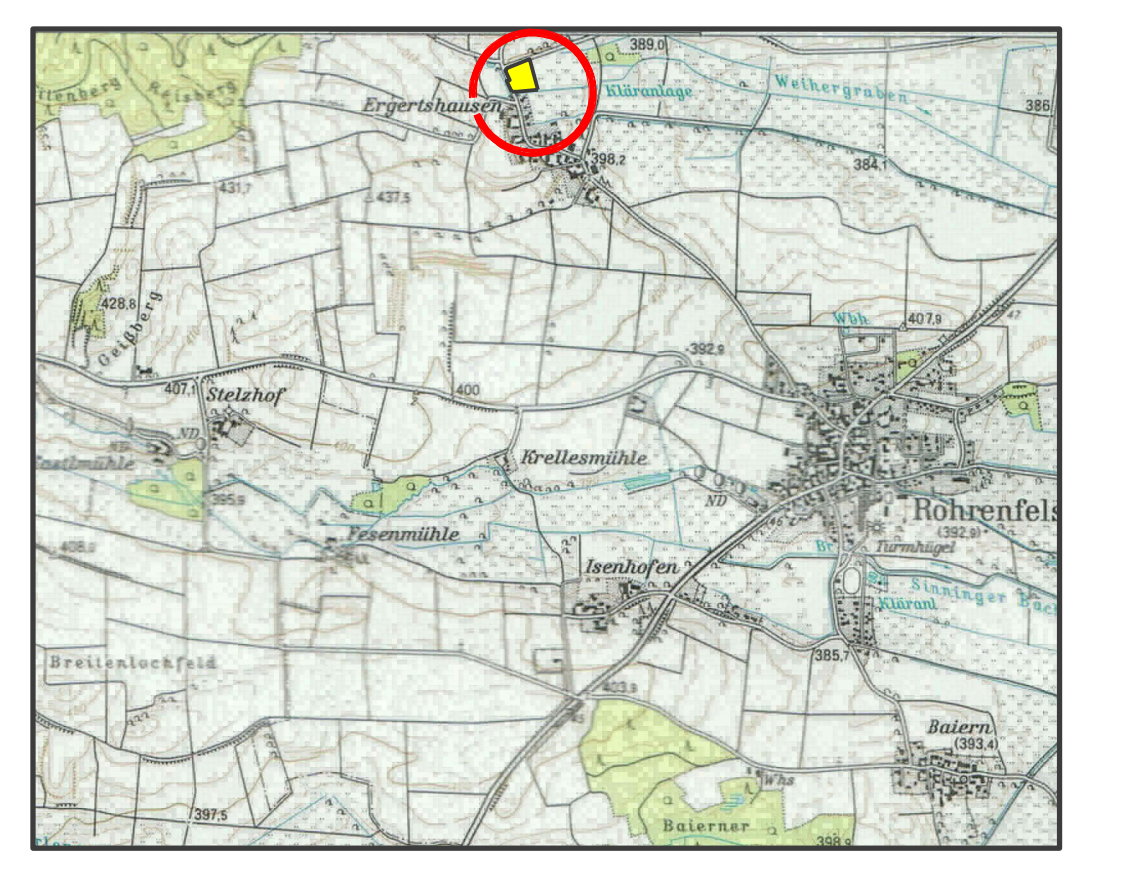
- 4.4.5 Dachaufbauten und Zwerchgiebel
 - Zwerchgiebel sind zulässig.
 - Dachaufbauten sind zulässig bei einer baulichen Nutzung I+D und bei einer Dachneigung von mindestens 35°.
 - Sie sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen und mit möglichst knappen Dachüberständen auszuführen.
 - Die Summe der Breiten der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf je Dachstelle max. die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
 - Zulässig sind Schiepp-, Walm- und Satteldachaufbauten.
 - Die Einzelbreite der Dachaufbauten darf max. 1,75 m betragen.
 - Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen.
 - Der Abstand der Dachaufbauten vom First muss mindestens 1,00 m betragen.
- 4.4.6 Dachüberstand
 - traufseitig max. 0,70 m
 - giebelseitig max. 0,70 m
- 4.4.7 Für die Dachdeckung sind naturale bis rotbraune und anthrazitfarbene kleinformige Dachsteine zulässig. Nicht zulässig sind mehrfarbige und glänzende Dachdeckungen.
5. Höhen der Gebäude (Hauptgebäude)
 - 5.1 Wandhöhe
 - 5.1.1 bei I und I+D
 - max. Wandhöhe = 4,5 m
 - Bezugshöhe ist die Erschließungsstraße (steile Bepflanzung - Höhe Erschließungsstraße an der höhergelegenen Wandfläche - siehe Schema-Schnitt, M=1/500), - oder die natürliche Geländeoberkante (bergseitige Bepflanzung).
 - 5.1.2 bei II
 - max. Wandhöhe = 6,5 m
 - Bezugspunkt, wie bei 5.1.1
 - 5.2 Höhenplan
 - 5.2.1 Bestandteil jeder Eingabeplanung ist ein Höhenplan.
6. Garagen und Nebengebäude
 - 6.1 Garagenverplätze
 - 6.1.1 Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingetieft werden.



Gemeinde Rohrenfels, den



Bebauungsplan Ergertshausen-Nord 1. Änderung



Entwurfsverfasser:
PLANNEN BERÄTEN
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing.(FH) Martin Köber
Rohrer Str. 10 a
86476 Buch
Telefon: 08433-3467
Fax: 08433-3630
mailto:info@koerber-Ing.de
Fassung vom 23. Februar 2023
Rev. 026/2023
Proj. Nr. 201/17

- a) Änderungsbeschluss des Gemeinderates am 23. Februar 2023
- b) Bekanntmachung der Aufstellung der Änderungssatzung/Bebauungsplanänderung gemäß §2 Abs. 1 BauGB am
- c) Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB vom
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB vom
- e) Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 BauGB am
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung

Gemeinde Rohrenfels, den

1. Bürgermeisterin: Martina Neis, Gemeinde Rohrenfels

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß §10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 1 Satz 1 und 2 und §44 Abs. 4 BauGB sowie des §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.