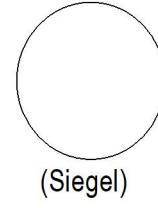


VERFAHRENSVERMERKE

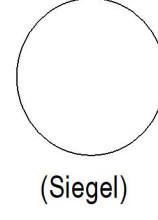
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kapellenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenberg“ in der Fassung vom 07.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021 und erneut in der Fassung vom 20.01.2022 in der Zeit vom 23.02.2022 bis 10.03.2022 beteiligt.
- Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kapellenberg“ in der Fassung vom 07.10.2021 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2021 bis 06.12.2021 und erneut in der Fassung vom 20.01.2022 in der Zeit vom 23.02.2022 bis 10.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.03.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2022 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Rohrenfels, den



Manuela Heckl, 1. Bürgermeisterin

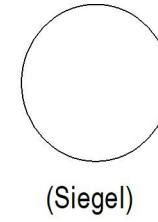
5. Ausgefertigt
Gemeinde Rohrenfels, den



Manuela Heckl, 1. Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zu der 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kapellenberg“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Rohrenfels, den



Manuela Heckl, 1. Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Bauuntersuchungsverordnung (BauNVO) und der Planzeicherverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Am Kapellenberg - 3. Änderung“ als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.03.2022 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensmerkmale

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.03.2022 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beifügt ist:

C) Begründung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

(1) Grund- und Geschossflächenzahl gem. § 16, § 17, § 19 und § 20 BauNVO
Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlage und Höhenbezugspunkte gem. § 18 BauNVO

- Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 50 cm abgewichen werden. Für die Flurnummern 218/1 und 218/2 ist eine Abweichung bis zu 1,0 m zulässig.

(3) Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
Es sind maximal zwei Vollgeschosse als Höchstwert zulässig. Bei Typ 1 muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Bei Typ 2 müssen zwei Vollgeschosse errichtet werden.

§ 3 **BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

(1) Bauweise gem. § 22 BauNVO
Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern auf drei und bei Doppelhäusern auf zwei festgesetzt.

- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abstandsflächen, Abstandsregelung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
Abweichend von Art. 6 der BayBO sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Garagen einschließlich ihrer Nebenanlage mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,5 m zulässig.
Ansonsten gilt die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.



Abb. 1: schematische Darstellung zur Verdeutlichung der Festsetzung Punkt 3 zu Garagen

§ 4 **NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils aktuellen Fassung. Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche bis 20 m² zulässig.
- Garagen und Carports sind, gestalterisch auf das Hauptgebäude abzustimmen und in Dachneigung und Dachendeckung einheitlich zu gestalten. Bei beidseitigen Grenzanschlüssen sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dachendeckung, einheitlich zu gestalten, sowie in gleicher Bauflucht zur Erschließungsstraße zu errichten.

§ 5 **GRÜNORDNUNG** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauNVO

- Am nördlichen, westlichen und östlichen Ortsrand sind in den öffentlichen Grünflächen Birnen-, Apfel-, Walnuss-, und Kirschbäume als Hochstämme mit mind. 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen.
- Private Grünflächen
1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.
2. Die Anlage der Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen oder ähnlichem ist unzulässig.
3. Hecken und Sträucher sind durch regionaltypische Arten zu pflanzen. Koniferen (wie z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
4. Je Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., SIU 16-18 cm, zu pflanzen.
- Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten
Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhücheln, wolliger Schneeball, Hartleiger, Liguster, Holunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildrose, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Seiche, Hanbuche und Obstbaum (Half- und Hochstämme).
- Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 6 **BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ** gem. § 19 Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden.
- Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdrughängigen Materialien auszubilden.

§ 7 **ABGRABUNGEN UND AUFSCÜTTUNGEN, STÜTZMAUERN** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- Außerhalb der Baugrenzen dürfen Stützmauern, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nur in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 80 cm zulässig.
- Für die Grundstücke sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Erschließung der Grundstücke, Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Gebäude, der Gründung der Hauptgebäude, sowie zur Herstellung von Freizeitanlagen und Terrassen bis maximal OK FFB EG zulässig.
- Abgrabungen bis zur Oberkante Fertigfußboden des Kellergeschosses sind nur in einem Abstand von 2,5 m vom Hauptgebäude zulässig.

§ 8 **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO

- Dachformen, Dachneigungen
1. Für Hauptgebäude und Garagen sind Sattel-, Waln- und Zeltfächer zulässig.
2. Zulässige Dachneigungen:
Typ 1: 38° bis 45° Typ 2: 18° bis 35°
3. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.
4. Aneinandergebauete Doppelhaushälften sind mit derselben Dachform, -neigung und -endeckung zu versehen. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beidseitig eine gleiche Dachneigung erhalten.
5. Schräg zulaufende Ortsgänge sind nicht zulässig.
6. Dachaufbauten in Form von Giebeln und Zwerggiebeln sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich der Dachfläche) darf max. 50% der Gebäudelänge der entsprechenden Dachfläche betragen. Werden Dachaufbauten auf beiden Dachseiten ausgeführt, so hat dies in gleicher Form zu geschehen. Dachneigungen sind generell unzulässig. Dachaufbauten sind in ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptdach anzupassen.
- Fassadengestaltung, Dachendeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dachendeckungen und Außenwände nicht zulässig.
2. Für Dachendeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, braunem, anthrazitem und grauem Farbspektrum zulässig.
- Einfriedungen
1. Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen als senkrechte Holz- oder Metallzäune oder Stabtriezäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m (inkl. sichtbarem Sockel) zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 5 m).
2. Im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandereinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzschalungen oder Metallwänden etc.
3. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von max. 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen (dies gilt nicht für Stützmauern, siehe § 7 Nr. 1).
- Entsorgungsanlagen und Werbeanlagen
1. Mülltonnen, Müllboxen, Müllcontainer sind in Gebäuden zu integrieren oder mit Mauern, Holzverkleidungen oder Pflanzungen (Hecken, Sträucher) so zu umgeben, dass der Gesamteindruck des Straßen- und Ortsbildes nicht gestört wird.
2. Werbeanlagen und Automaten dürfen nur auf ausdrückliche Genehmigung (BayBO) angebracht bzw. errichtet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet
o offene Bauweise
GRZ 0,4 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
GFZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II (I+D) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II (I+D) maximale Anzahl der Vollgeschosse
WH zwingende Anzahl der Vollgeschosse
FH Wandhöhe als Höchstmaß
SD, WD, ZD Firsthöhe als Höchstmaß
zulässige Dachformen:
Satteldach, Walmdach, Zeltdach

4. **Flächen für Versorgungsanlagen,**

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO
- Fläche für Elektrizität
Trafostation

5. **Grünflächen** gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO

- öffentliche Grünflächen
Anpflanzen von Bäumen

6. **Sonstige Planzeichen**

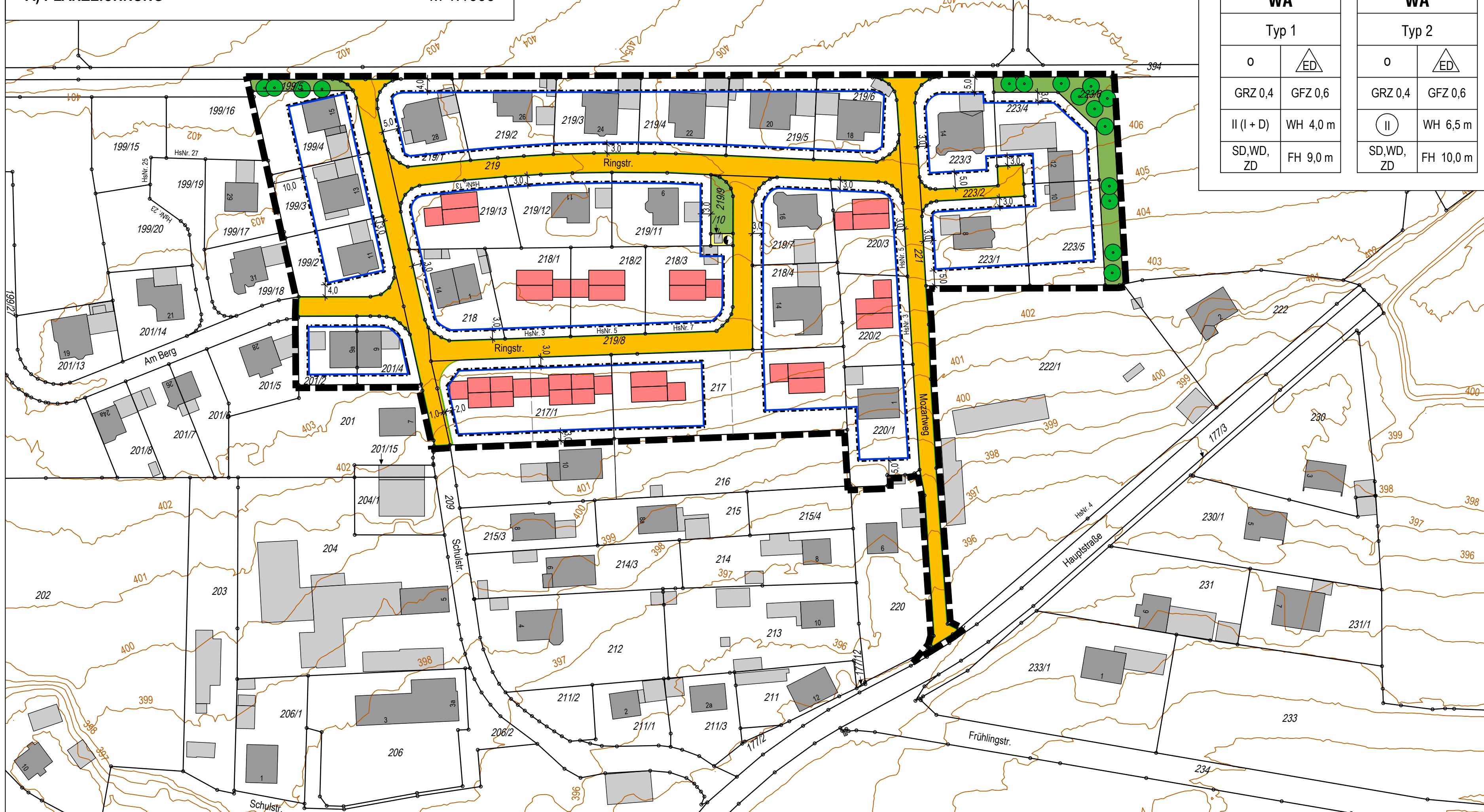
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
"Am Kapellenberg - 3. Änderung"
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
Bemaßung vorgeschlagene Bebauung
bestehende Haupt- und Nebengebäude
Vorschlag für Grundstücksgrenzen
Höhenlinien in m ü. NN

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1000



WA		WA	
Typ 1		Typ 2	
o	△ ED	o	△ ED
GRZ 0,4	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 0,6
II (I + D)	WH 4,0 m	II	WH 6,5 m
SD, WD, ZD	FH 9,0 m	SD, WD, ZD	FH 10,0 m

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Gebäudetyp	
Bauweise	Bauweise (Haustyp)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen
Dachform	Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen

2. **Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

- Baugrenze

3. **Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

GEMEINDE ROHRENFELS

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen



BEBAUUNGSPLAN "Am Kapellenberg - 3. Änderung"

- A) Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen

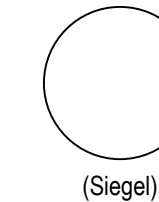
Auftraggeber: Gemeinde Rohrenfels

Fassung vom 24.03.2022

OPLA

BÜROGEWERKSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Opla-Lindener-Str. 15
86153 Augsburg

Ausgefertigt
Gemeinde Rohrenfels, den



Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1
Bearbeitung: CR/CN



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020