

# Ortsabrundungssatzung

## Wagenhofen-Kahlhofweg

Flur Nr. 78 TF, Gemarkung Wagenhofen

---



**GEMEINDE ROHRENFELS**

---

## Satzung / Begründung

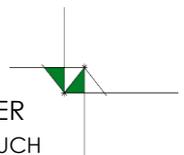
---

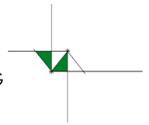
- FASSUNG VOM 18. MAI 2017 -

---

Bearbeiter:

BERATENDER INGENIEUR  
DIPL.-ING.(FH) MARTIN KÄSER  
RAINER STRASSE 15A, 86676 BUCH  
TEL: 08435/1487 FAX: 08435/1650  
**NEU:** E-MAIL: [MARTIN@KAESER-ING.DE](mailto:MARTIN@KAESER-ING.DE)





Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§9, 10 und 13 BauGB, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

## **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAGENHOFEN-KAHLHOFWEG**

### **FLUR-NR. 78 TF, GEMARKUNG WAGENHOFEN**

in der Fassung vom 18. Mai 2017 über die Festsetzung von Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereichen in `Wagenhofen Kahlhofweg`

#### **§ 1 Fläche der Einbeziehung**

Das Grundstück Flur-Nr. 78 TF der Gemarkung Wagenhofen liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

#### **§ 2 Geltungsbereich**

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im beiliegenden Lageplan, M = 1/1.000, festgesetzt und umfassen die Flur-Nr. 78 TF, Gemarkung Wagenhofen. Der beiliegende Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (Bauweise ,I + D' und ,II').

#### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Es sind Einzelhäuser gemäß zeichnerischer Festsetzung im beiliegenden Lageplan zulässig.

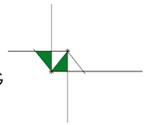
#### **§5 Stellplätze**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

#### **§ 6 Ortsrandbegrünung**

Auf der Ost- und Nordseite des Grundstückes ist gemäß Planzeichnung ein landschaftsge-rechter Ortsrand zu gestalten. Hierzu sind auf mind. 75 % entlang der Außenseite und des `Kahlhofweges` der äußeren Grünfläche, unterbrochen von zwei Garagenzufahrten, zwei-reihige Sträucher im Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m, gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzenliste 2 sind im dargestellten Umfang in die Pflanzung einzubringen.

Die Ortsrandeingrünung ist in einem Zuge bereits mit dem 1. Bauantrag herzustellen.



### **Pflanzliste 1: Bäume**

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 bis 14 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### **Pflanzliste 2; Sträucher**

Sträucher, 2x verpflanzt,	5-7 Triebe, 60 –100 cm
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **§ 7 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der mit der Kreisfachberatung für Gartenbau abgestimmt ist, einzureichen.

## **§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Am Ostrand des Geltungsbereiches schließt sich als naturschutzrechtlicher Ausgleich die Maßnahmenfläche `M1` an.

Auf ca. 450 m<sup>2</sup> Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln.

Hierzu sind mindestens 9 regionaltypische, robuste Obst-Hochstämme oder Wildobst-Bäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, STU 10-12 cm).

Ansonsten ist die Fläche als extensiv genutzte Magerwiese zu pflegen.

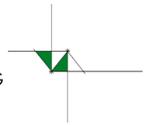
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich, - ab 15.Juni, -zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist untersagt.

Die Ausgleichsfläche (Geltungsbereich `B´ siehe Planzeichnung) und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die „Untere Naturschutzbehörde“, dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist mit dem ersten Bauantrag bei der „Unteren Naturschutzbehörde“ vorzulegen.

- Die Ausgleichsfläche wird in Länge und Breite vermaßt, die Anzahl der Planzeichen (für zu pflanzende Bäume) wird auf 9 beschränkt und zweireihig angeordnet.

## **§ 9**

Im Übrigen richtet sich die Bebauung der in § 1 genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

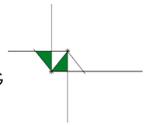


**§ 10**

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Rohrenfels, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Wigbert Kramer, 1. Bürgermeister Gemeinde Rohrenfels*



## HINWEISE:

### 1 Immissionsschutz:

1.1 Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen in der Umgebung können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen.

### 2 Wasserrechtliche Maßnahmen:

2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen kann.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist bei Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig (z. B. über Mulden) zu versickern. Wenig benutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten. Soweit die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.01.2000 (GVBl S.30) eingehalten werden, bedarf die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser keiner Erlaubnis.

2.3 Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

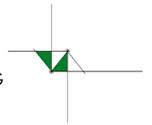
2.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 'Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen' soweit wie möglich zu vermeiden.

### 3 Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbung, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. Künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Neuburg/D.-Schrobenhausen unverzüglich anzuzeigen.

### 4 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.



## **BEGRÜNDUNG:**

### **1 Planung**

- 1.1 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Februar 2017 wurde die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für das Grundstück Flur-Nr. 78 TF, Gemarkung Wagenhofen, beschlossen.
- 1.2 Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.
- 1.3 Das betreffende Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rohrenfels als landwirtschaftliche Fläche und als Wohnfläche (,W') ausgewiesen.
- 1.4 Westlich des Satzungsgebietes ist das Baugebiet im seit 30.April.1979 rechtwirksamen Bebauungsplan `Am Narret´ ausgewiesen..

### **2 Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Baugrundstücke wird über den `Kahlhofweg´ erschlossen.

### **3 Versorgung / Entsorgung**

#### **3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Burgheimer Gruppe.

#### **3.2 Abwasserbeseitigung**

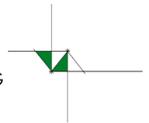
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem in Wagenhofen.

### **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das von der Satzung betroffene Grundstück wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Gehölze oder sonstige bedeutsame Bevegetationen sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden.

Auf der Ost- und Nordseite soll eine Begrünungsfläche den Ortsrand bilden.

Als Ausgleichsmaßnahme soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 78, nördlich des geplanten Satzungsgebietes eine Obstbaumwiese mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen entwickelt werden.



### Bedarfsberechnung gemäß Leiffaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

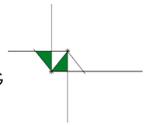
Eingriffsfläche:	Ausgleichsfläche
<p>Baufenster: 1.154 m<sup>2</sup></p> <p>Grundstückszufahrten: 52 + 57 = 109 m<sup>2</sup></p> <p><b>Eingriffsfläche: 1.181 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Bedarf:</b> 1.181 m<sup>2</sup> x 0,35 (Eingriffstyp BI) Ab = 414 m<sup>2</sup></p> <p><b>Nachweis:</b> Maßnahmenfläche M1, Flur-Nr. 78/Teilfläche, Gemarkung Wagenhofen Gesamtfläche = 450 m<sup>2</sup> 450 m<sup>2</sup> &gt; Bedarf</p>

### 5 Fachstellen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wird durchgeführt.

Gemeinde Rohrenfels, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Wigbert Kramer, 1. Bürgermeister Gemeinde Rohrenfels*



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung für das Gebiet „Wagenhofen-Kahlhofweg“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 16.02.2017 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2017 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

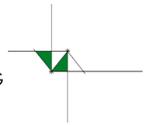
Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.04.2017 bis 05.05.2017 stattgefunden.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18.05.2017 die Ortsabrundungssatzung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.05.2017 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt:

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am .....  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und  
auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung vom  
.....ist die Ortsabrundungssatzung „Wagenhofen-Kahlhofweg“ in der Fassung vom  
..... in Kraft getreten.

Rohrenfels, ..... Siegel Kramer,  
1. Bürgermeister