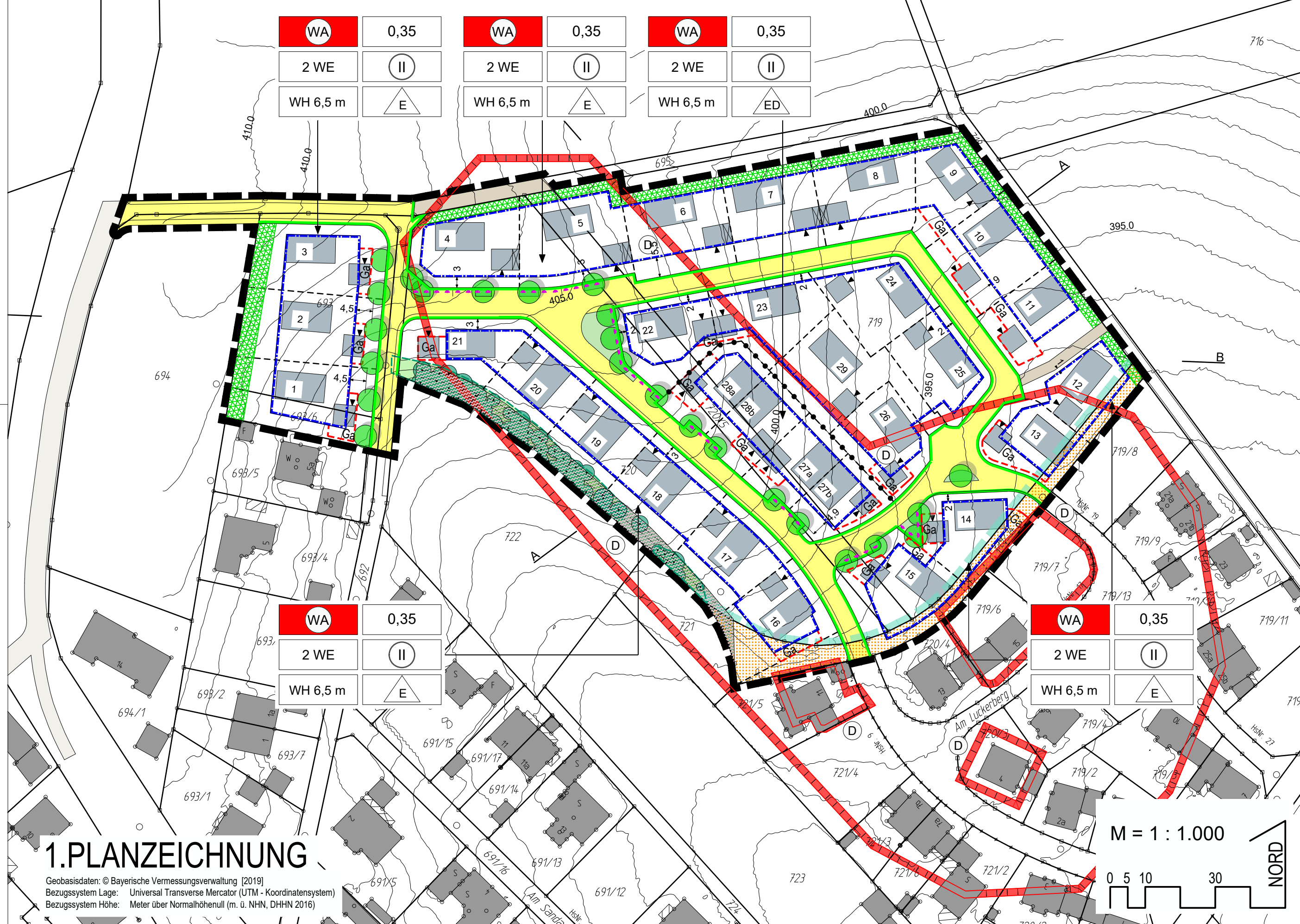


# BEBAUUNGSPLAN

# AM LUCKERBERG II



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhenull (m. ü. NNH, DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeicherverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den **Bebauungsplan "Am Luckerberg II" mit Teilaufhebung**  
**Bebauungsplan "Am Luckerberg I"**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Grundflächenzahl z.B. 0,35
- zwingend zwei Vollgeschosse
- Wandhöhe  
max. 6,5 m  
  
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.  
Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände, traufseitig 7,0 m nicht überschreiten.  
Bei Gebäuden mit Puttdächern wird diese Wandhöhe firstseitig auf 7,8 m begrenzt.
- Bauweise, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Baugrenzen  
Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen  
Vordächer, Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Der Abstand zur Grenze des öffentlichen Straßenraumes muss dabei jedoch mind. 2 m betragen.
- Bauraum für Garagen  
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen.  
Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,00 m nicht überschreiten.

- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün, Stellplätze)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wirtschaftsweg
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Böschungflächen mit Gehölzbestand  
Die vorhandenen Böschungen mit ihrem Gehölzbestand sind im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Bauliche Anlagen (auch Stützmauern) werden in diesem Bereich nicht zugelassen.
- private Ortsrandeingeprägung  
auf den entspr. gekennzeichneten Flächen sind je Bauparzelle mind. 2 standortgerechte heimische bzw. klimaangepasste Laubbäume gem. 6.5 Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume dürfen auf das unter 6.3 aufgeführte Pflanzgebot angerechnet werden.  
  
Auf Art. 48 AGBBG (Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken) wird verwiesen.
- Pflanzgebot auf Baugrundstücken  
Je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbau gem. 6.5 Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Privatgärten sind auch regionaltypische Obstbäume zugelassen.
- Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).
- Pflanzlisten
- Pflanzliste 1 Artenauswahl Bäume für die private Ortsrandeingeprägung  
Mindestqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm  

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
- Pflanzliste 2 Artenauswahl Bäume für den Privatgarten  
Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 - 14 cm  
Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten als Halb- oder Hochstamm mit Stammumfang 10 - 12 cm zulässig  

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Alnus incana 'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus 'Evereste'	Zier-Apfel 'Evereste'
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus sargentii 'Rancho'	Scharlach-Kirsche 'Rancho'
Prunus 'Accolade'	Zier-Kirsche 'Accolade'
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Sorbus thuringiata 'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen  
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen  
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.  
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Satz 1 BayBO darf die mittlere Höhe von an die Grenze gebauten Garagenwänden 3 m überschreiten, die Höhe der zufahrtsseitigen Wände von Grenzgaragen darf, bezogen auf das der Zufahrt nächstgelegene Straßenniveau, 3,0 m nicht überschreiten.
- Höhenlagen von Wohngebäuden  
Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des höhenmäßig dem maßgebenden Straßenniveau nächstgelegenen Geschosses darf max. 20 cm über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.  
Maßgebend ist jenes Straßenniveau das der Mitte der gesamten straßenzugewandten Außenwand am nächsten liegt. Bei Eckgrundstücken ist das der Mitte der längeren straßenzugewandten Außenwand nächstgelegene Straßenniveau maßgebend. Für die Bauparzelle 29 gilt das Straßenniveau das der Mitte der zur nördlich gelegenen Straße gewandten Außenwand nächstgelegene ist, als maßgebend.  
Bei Parzelle 1 und 2 darf die OK RFB des dem hangseitig angrenzenden Gelände nächstgelegenen Vollgeschoss max. 2,50 m über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.

- Geländeveränderungen und Stützmauern  
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeföhrt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.  
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen sowie Wirtschaftswegen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten.  
  
Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.  
  
Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksgrenzen vor Stützmauern sind zu bepflanzen.  
Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.  
Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.
- Dächer  
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Puttdächer  
Dachneigung: 20° - 35°  
Dachaufbauten: werden nicht zugelassen  
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen  
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden  
Glänzende Oberflächen sind unzulässig  
Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Garagen  
Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.  
Alternativ werden Puttdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- Fassadengestaltung  
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzbalkenhäuser sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen  
Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.  
Vollständig geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
- Nebenanlagen  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen  
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Stellplatznachweis  
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen

## 3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bauparzellennummer
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Höhengichtlinien
- Böschung  
Geltungsbereich des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Luckerberg I" mit Flächen innerhalb derer dieser Bebauungsplan teil aufgehoben wird
- Maßangabe in Metern
- Bewuchsgrenzen
- Bodendenkmal Akten Nr.: D-1-7233-0431  
Siedlung und Körpergrab der Latènezeit  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung  
Auf Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes - BayDSchG (Erlaubnis- und Meldepflicht) wird verwiesen
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.  
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.  
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Artenschutz  
Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung  
Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen.  
Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgesprochen 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. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Die Baufeldfreimachung der Baugrundstücke selbst unterliegt keiner zeitlichen Beschränkung.
- Gehölzerhalt  
Der sich im Plangebiet befindliche Gehölzbestand ist zu erhalten und entsprechend zu schützen.
- Einfriedigungen  
Alle Einfriedigungen sind sockellos auszubilden und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht  
Zur Verminderung von Beseitigungen nachtaktiver Insekten sollen zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2019 hat in der Zeit vom 12.02.2020 bis 13.03.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2019 hat in der Zeit vom 12.02.2020 bis 13.03.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 22.08.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 22.08.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Bergheim, den .....

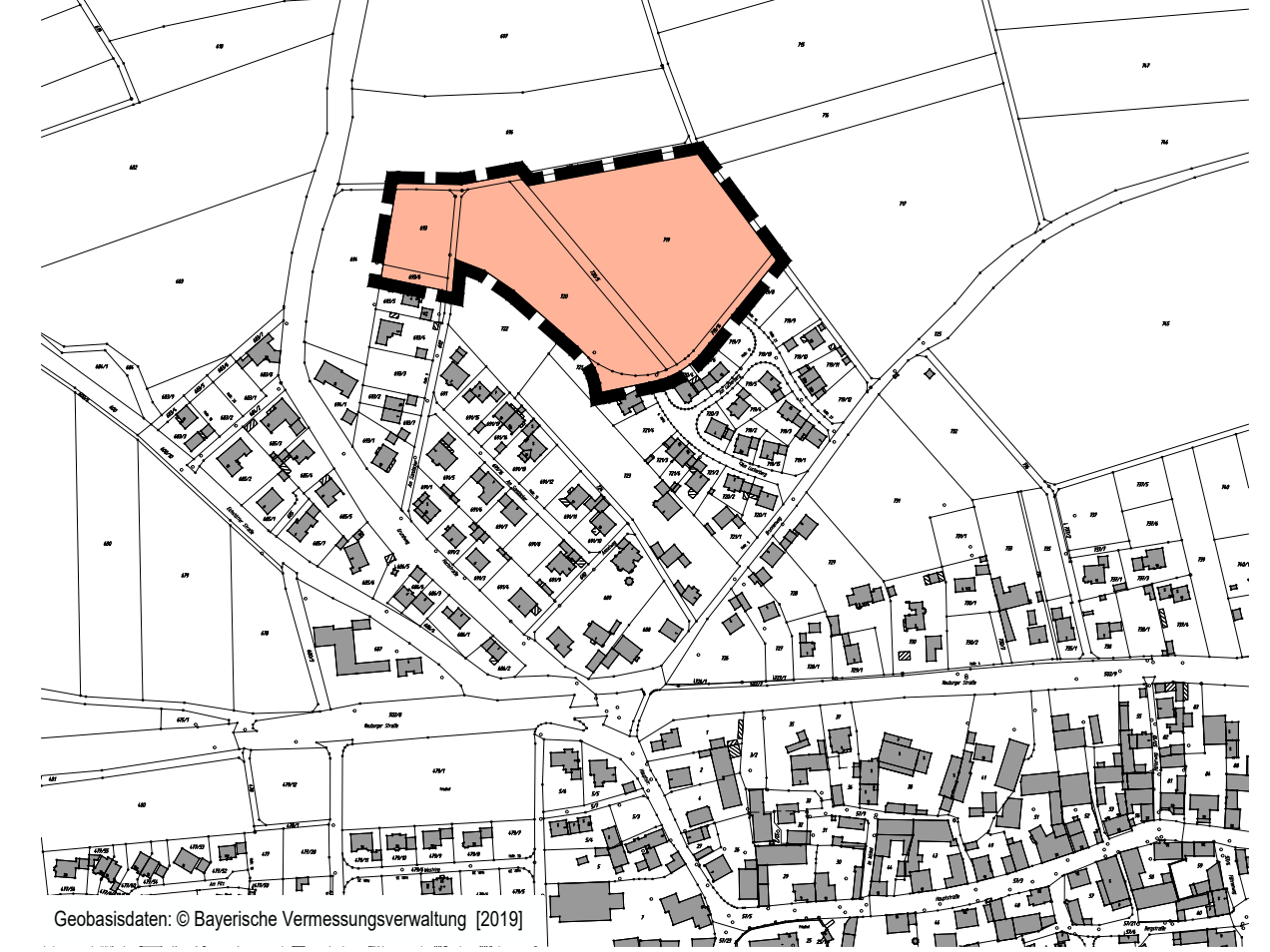
.....  
Tobias Gensberger  
Erster Bürgermeister

.....  
Tobias Gensberger  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG II" MIT TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG I"

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,  
GEÄNDERT,  
GEÄNDERT,  
DEN 14.10.2019  
DEN 05.10.2020  
DEN 05.07.2021  
DEN 06.09.2021

Proj.Nr.: 3033.015