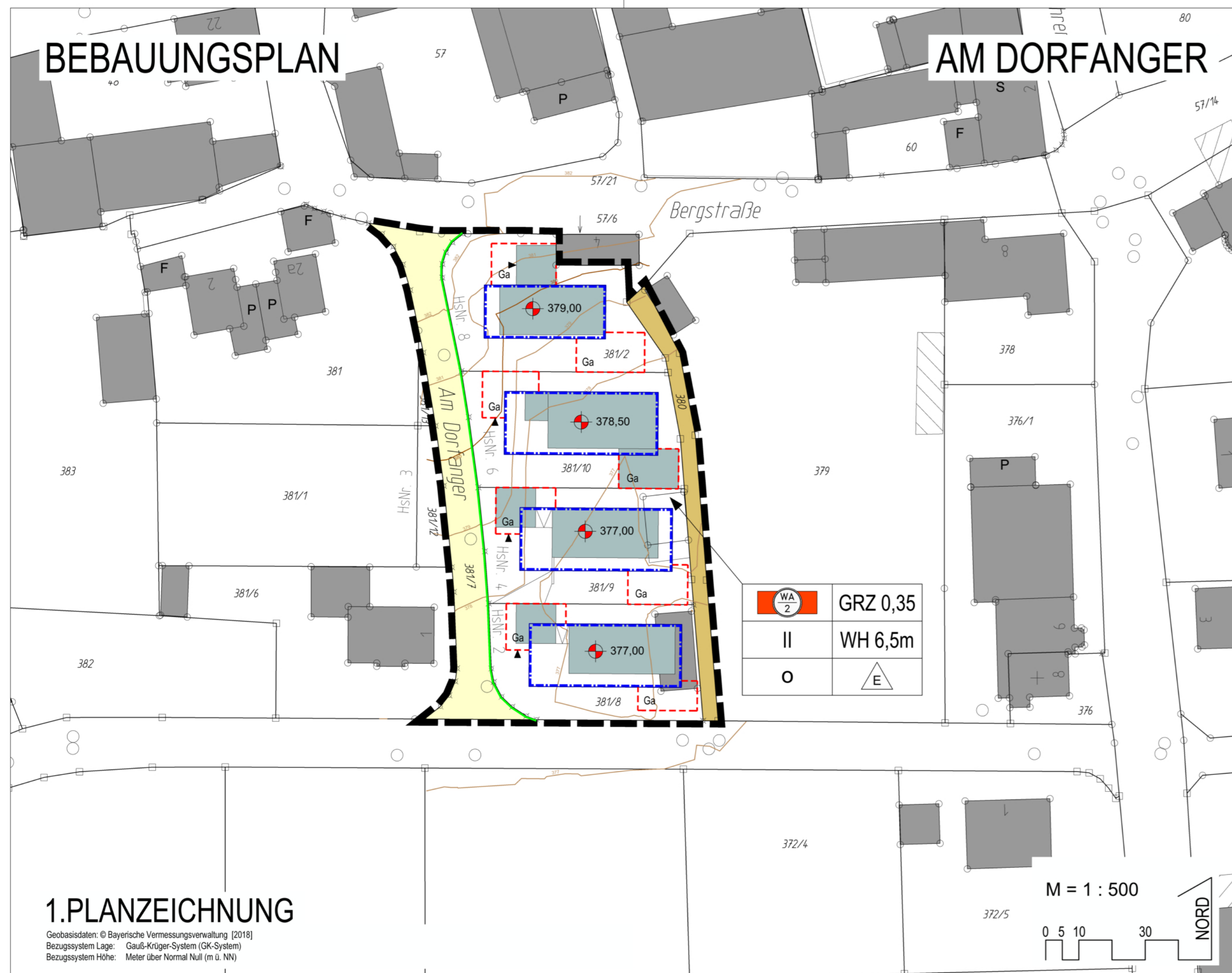


BEBAUUNGSPLAN

AM DORFANGER



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2018]
 Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (OK-System)
 Bezugssystem Höhen: Meter über Normal Null (m ü. NN)

M = 1 : 500



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

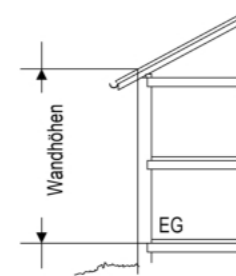
Bebauungsplan "Am Dorfanger"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. max. 2 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - maximal zwei Vollgeschosse
 - Wandhöhe z.B. 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.
 
 - Höhenlage der Gebäude z.B. 378.50 müNN
Die Oberkante des Rohfußbodens des tiefstgelegenen Vollgeschosses darf nicht höher gesetzt werden wie die in den einzelnen Parzellen eingetragene Höhenkote (in Metern über Normalnull)

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenzen
 - Raum für Garagen und Carports
- Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a des Baugesetzbuchs - BauGB)

Garagen an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden bis zu einer mittleren Wandhöhe von max. 4,50m (bezogen auf das natürliche Gelände an des südlichen / östlichen Nachbargrundstücks) ohne eigene Abstandsflächen zugelassen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg

- 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.
 - Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straße bzw. Fußweg) abgegraben oder aufgefüllt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten für an die südliche Grundstücksgrenze gebaute Garagen dürfen Stützmauern auch auf die südliche Grundstücksgrenze gesetzt werden - ihre maximale Ansichtshöhe wird auf 1,50 m (bezogen auf das natürliche Gelände des südlichen Nachbargrundstückes) begrenzt. Der Verlauf des natürlichen sowie geplanten Geländes ist in den Ansichten und Schnitten der Genehmigungsplanung einzutragen.
 - Dächer
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Dachneigung: 15° - 35°
Dachaufbauten und Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote oder rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
Für untergeordnete, erdgeschossige Anbauten sind auch abweichende Dachformen und Dachdeckungen zulässig.
 - Stellplätze
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - 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. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
 - Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² 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.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 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 Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden
- Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls nach die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenhorizonte nicht erfolgen darf.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belgen.
- Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

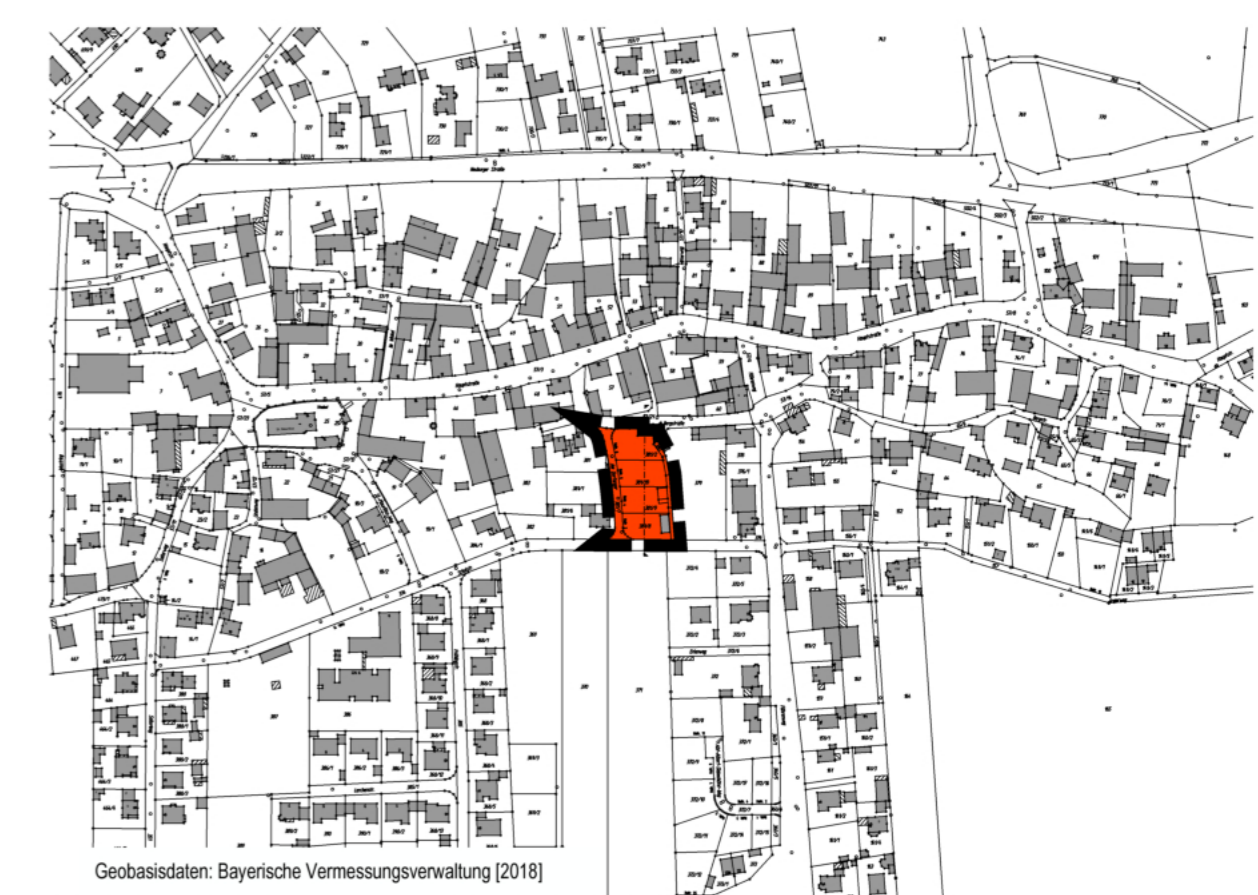
6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinerat der Gemeinde Bergheim am 30.07.2018 gefasst und am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB).
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2019 am 15.04.2019 gebilligt.
 - Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 16.05.2019 bis 21.06.2019 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss vom 22.07.2019 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2019 als Satzung beschlossen.
- Bergheim, den 01.08.2019
- Siegel
- Gensberger
1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
Bergheim, den
-
- Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister
- Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 wird hingewiesen.
- Bergheim, den
-
- Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister
- Siegel

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG - SCHROBENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN AM DORFANGER

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-220
Fax: 08441 5046-250
Mail info@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 15.04.2019
GEÄNDERT, DEN 22.07.2019

Proj.Nr.: 3033.014