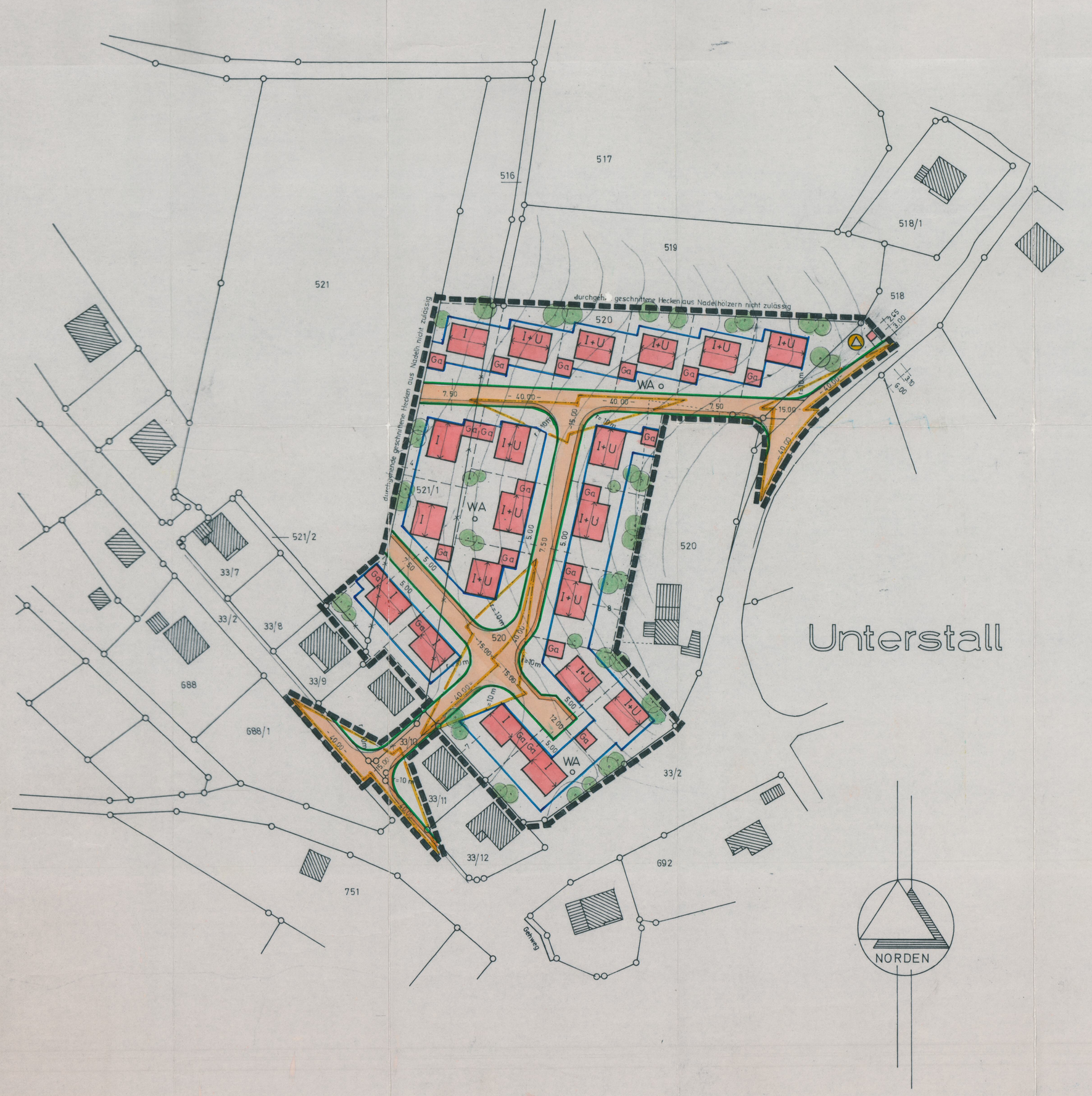
BEBAUUNGSPLAN UNTERSTALL "GÄNSBERG"
GEMEINDE BERGHEIM
LANDKREIS NEUBURG/DO.

M.=1:1000



Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim beschließt gem. § 2 abs. 1 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan vom 08.12.1981 für das Gebiet "Gänsberg" als Satzung und die Begründung hierzu.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Bundesbaugesetzes -BBauG- in Kraft.

Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO - Baunutzungsverordnung) festgesetzt !

2. a) Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

I — 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m, zulässige Sockelhöhe 0,50 m
0,3 GRZ = Grundflächenzahl
0,5 GFZ = Geschoßflächenzahl

I+U — Erd- und Untergeschoß, zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei ein Vollgeschoß im Untergeschoß liegen muß, max. Umfassungswandhöhe 3,50 m bzw. 6,20 m, zul. Sockelhöhe 0,50 m.
0,3 GRZ = Grundflächenzahl
0,5 GFZ = Geschoßflächenzahl

Max. Doppelhaushälften auf 300 qm. (Rand Endreihenhäuschen 293,85 qm)

b) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 650 qm festgesetzt. Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürlichen (oder von der Kreisverwaltungsbehörde) festgesetzten Geländeoberkante bis Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in der Unterkante an der Traufenseite. Die OK Erdgeschoßfußboden (Sockelhöhe) darf nicht höher als 0,50 m über der Gehsteigoberkante liegen. ~~Drempelbauten (Dachgaupen), bzw. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.~~

* Zusatz a) und Zusatz g) Ia Doppelhaushälfte 293,85 m2

c) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig: die Dachneigung muß 33° - 38° betragen. Die Dacheindeckung ist mit roten ausnahmsweise rotbraunen Dacheindeckungsmaterial auszuführen. Großformatige Wellasbestzementplatten sind nicht zulässig.

d) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitt sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfeilern (Mauerpfeilern oder Holzstützen) versehen werden. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Schräg zulaufende Ortgänge und Traufgänge sind nicht zugelassen.

e) Kniestöcke über 0,50 m, gemessen an der Traufe von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, sind unzulässig.

f) Sonnenkollektoren können zugelassen werden. Der Kollektor muß von der Traufe und dem Ortgang mindestens 1,0 m Abstand haben. Die Gesamtfläche des Kollektors darf nur Teile des Daches bedecken.

g) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten; die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Asbestzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

h) Die nachbarschützenden Mindestabstandsflächen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung eingehalten werden.

i) Als Einfriedung an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig, die eine Gesamthöhe von 1,00 m (Sockel max. 0,30 m) nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nicht in grellen Farben errichtet werden.

k) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden. Kellergaragen sind soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern nicht zulässig. Nebengebäude sind nur mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammengebaut und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.

l) Wenn die Garagen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

m) Garagen einschließlich Nebengebäude sind mit einem Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

n) Garagen die unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes liegen und deren Traufe parallel zur ~~Garage~~ Grenze verläuft, müssen einen Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

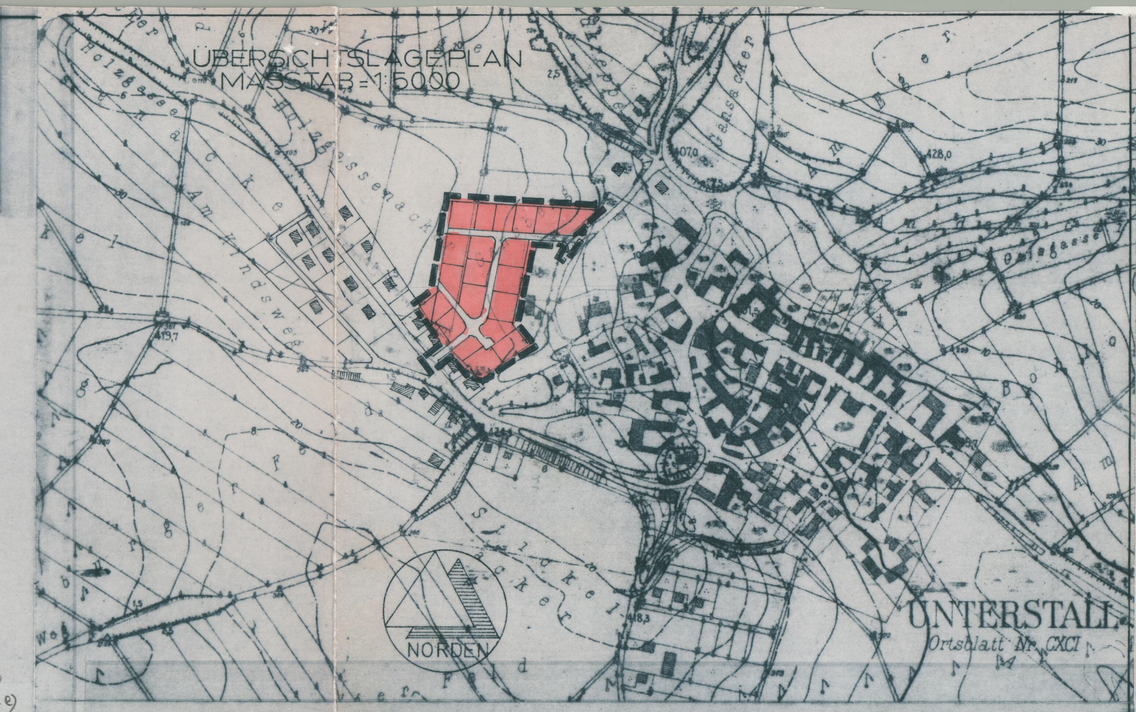
o) Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche und die öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, pro Baugrundstück ist dabei ein Baum vorzusehen, in den öffentlichen Grünflächen alle 6 - 8 m.
Zu bevorzugen sind folgende Gehölzarten: Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Hollunder, Eberesche, Wildkirsche, Wildbirne, Schlehe, Feldahorn, Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, und Obstbäume (Halb- und Hochstämme).
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes ist auf durchgehende, geschnittene Hecken aus Nadelhölzern (z.B. Thuja) zu verzichten.

p) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abtragungen nicht wesentlich verändert werden. Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn der natürliche Ausgleich innerhalb des Grundstückes nicht möglich ist.

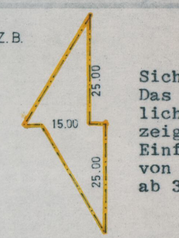
* zu b) letzter Satz: Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht mehr als 1/4 der Traufenlänge betragen. Sie max. Höhe darf 1,25 m festgesetzt. Sie sind mit dem Material des Hauptgebäudedaches oder mit Kupferblech zu decken. Für die Seitenflächen ist Kupferblech oder Holz zu verwenden.

Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Firstrichtung (Satteldach)
- 8,00 m — Maßangaben in Metern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- o — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
- r = 10 m — Kurvenhalbmesser
- Trafostation



Z.B.



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen.
Das in Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien und anzeigefreien Anlagen ausgenommen Einfriedungen, freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,0 m gemessen von OK Fahrbahn zulässig, ausgenommen Bäume mit Kronenansatz ab 3,0 m Höhe.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar Amperwerke AG angeschlossen.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund errichtet.

Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- 520 — Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Stellung der baulichen Anlagen
- Ga — Garagen
- Höhenschichtlinien

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 1 u. 2 BBauG wurde am 10.04.1981 in der Verwaltungsgem. Neuburg/Donau während der allgem. Dienststunden durchgeführt.

Bergheim, den 13.05.1981 ..... 1. Bürgermeister

Reichl
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 vom 05.01.1982 bis 04.02.1982 in der Verwaltungsgem. Neuburg/Do. öffentlich ausgelegt.

Bergheim, den 25.02.1982 ..... (Nestmeier) 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.03.1982 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 31.03.1982 ..... (Nestmeier) 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14.05.1982 Nr. 30-As-610-3/2 gem. § 11 BBauG i. V. mit § 2 Abs. 1 der Verordnung zur Änderung der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetzt und zum Städtbauförderungsgesetz vom 20.6.1978 (GV Bl. S. 339) genehmigt.

Neuburg, den 19.05.1982 ..... Landratsamt Neuburg -ORR

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 23.06.1982 in der Verwaltungsgem. Neuburg/D. gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 23.06.1982 ortsüblich durch Aushang Nr. 349 Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Entwurfsverfasser:

Pfaffenhofen, den 20. Juli 1981
geändert:
..... Ing. K. Wipfler

ING. BÜRO K. WIPFLER
Planung, Projektierung, Bauberatung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
8068 PFAFFENHOFEN, KÖSEMÜHLE
Postfach 1449 Telefon 08441/4012

Die Gemeinde
Bergheim, den 28.07.1982 .....
1. Bürgermeister (Nestmeier)