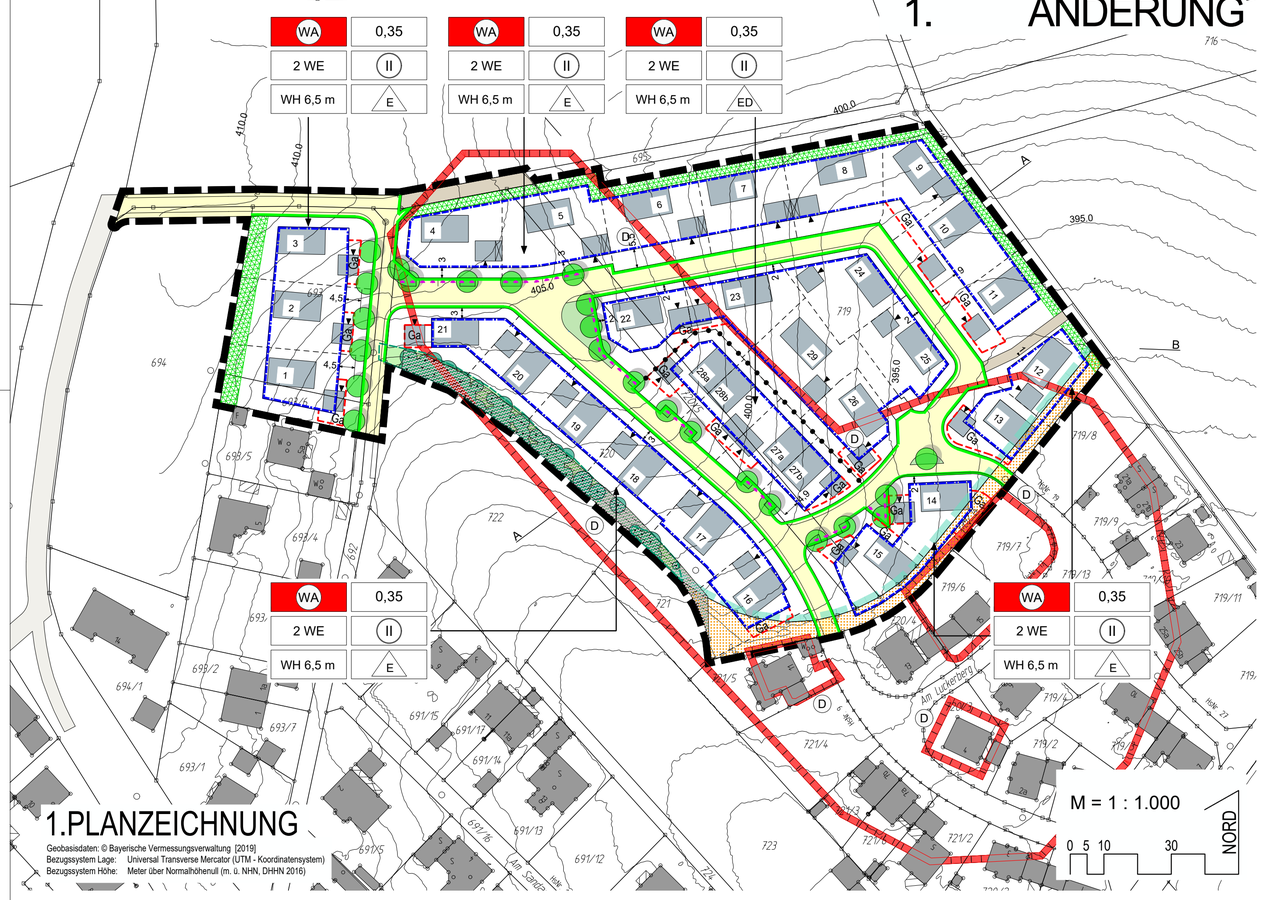
BEBAUUNGSPLAN

AM LUCKERBERG II
1. ÄNDERUNG



1.PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (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 / 1. Änderung"

als SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Dieser Bebauungsplan "Am Luckerberg II / 1. Änderung" ersetzt den Bebauungsplan "Am Luckerberg II" vollständig.
Begründung und Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

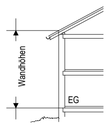
2 WE — je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen

3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

3.1 0,35 — Grundflächenzahl z.B. 0,35

3.2 II — zwingend zwei Vollgeschosse

3.3 WH 6,5 m — 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.
Als Erdgeschoss gilt das tiefstgelegene Vollgeschoss.
Die Wandhöhe darf bei Gebäuden mit Sattel- bzw. Walmdächern, bezogen auf das natürliche bbzw. geplante Gelände, bergseitig 7,0 m nicht überschreiten.
Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die Firsthöhe, bezogen auf den tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude, auf 7,80 m beschränkt.



4 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

4.1 E — nur Einzelhäuser zulässig

4.2 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

4.4 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.

4.5 Ga — 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.

5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Straßenbegleitgrün, Stellplätze)

5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.3 Wirtschaftsweg

6 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)

6.1 Böschungsflächen mit Gehölzbestand
Die vorhandenen Böschungen mit ihrem Gehölzbestand sind im gekennzeichneten Bereich zu erhalten. Bauliche Anlagen (auch Stützmauern) werden in diesem Bereich nicht zugelassen.

6.2 private Ortsrandeingrünung
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 AGBGB (Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken) wird verwiesen.

6.3 Pflanzgebot auf Baugrundstücken
Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum gem. 6.5 Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Privatgärten sind auch regionaltypische Obstbäume zugelassen.

6.4 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasenfuge u.s.w.).

6.5 Pflanzlisten

6.5.1 Pflanzliste 1 Artenauswahl Bäume für die private Ortsrandeingrünung

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

6.5.2 Pflanzliste 2 Artenauswahl Bäume für den Privatgarten

Mindestqualität Laubbaum: 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´
Almenchior arborea ´Robin Hill´	Baum-Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus ´Evereste´	Zier-Apfel ´Evereste´
Malus floribunda	Vielblütriger 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

7 Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

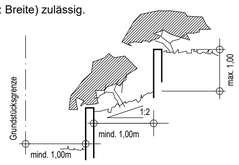
7.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 Satz 1 BayBO darf die mittlere Höhe, von an die Grenze gebauten Garagenwänden, 3 m überschreiten. Die Höhe der zufahrtsseitigen Wände von Grenzgaragen darf, bezogen auf das höchste Straßenniveau an der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich, 3,0 m nicht überschreiten.

7.2 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 nächstgelegen 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.

7.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (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 Grundstücksflächen 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.



7.4 Dächer

Dachform:	gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Pultdächer, Zeltdächer und begrünte Flachdächer
Dachneigung:	20° - 35°
Dachaufbauten	werden nicht zugelassen
Dacheinschnitte:	werden nicht zugelassen
Dachdeckung:	Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrrote / 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 Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.

7.5 Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

7.6 Einfriedungen
Einfriedungen 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.

7.7 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Gesamtgrundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

7.8 Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

~~7.9 Stellplatznachweis~~
~~Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.~~
siehe Hinweise

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3 22 — Bauparzellennummer

4 693 — Flurstücksnummer

5 Gebäudebestand

6 Gebäudevorschlag

7 vorgeschlagene Garagenzufahrt

8 410 — Höhenschichtlinien

9 Böschung

10 Geltungbereich des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Luckerberg I" mit Flächen innerhalb derer dieser Bebauungsplan teilaufgehoben wird

11 2,5 — Maßangabe in Metern

12 Bewuchsgrenzen

13 D — 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

14 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

15 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

16 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 Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

17 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 abgeschoben 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.

Einfriedungen
Alle Einfriedungen 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 Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten 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.

18 Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Garagen- und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - GaStS) der Gemeinde Bergheim zu führen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Bergheim, den .....

.....
Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister — Siegel

6. 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..

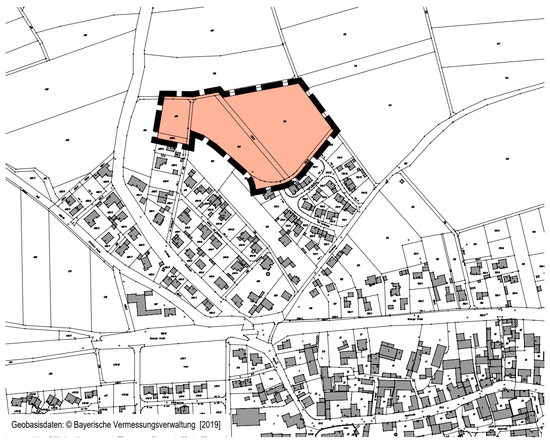
Bergheim, den .....

.....
Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE BERGHEIM
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG II"
1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — M = 1 : 5.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 19.02.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3033.015