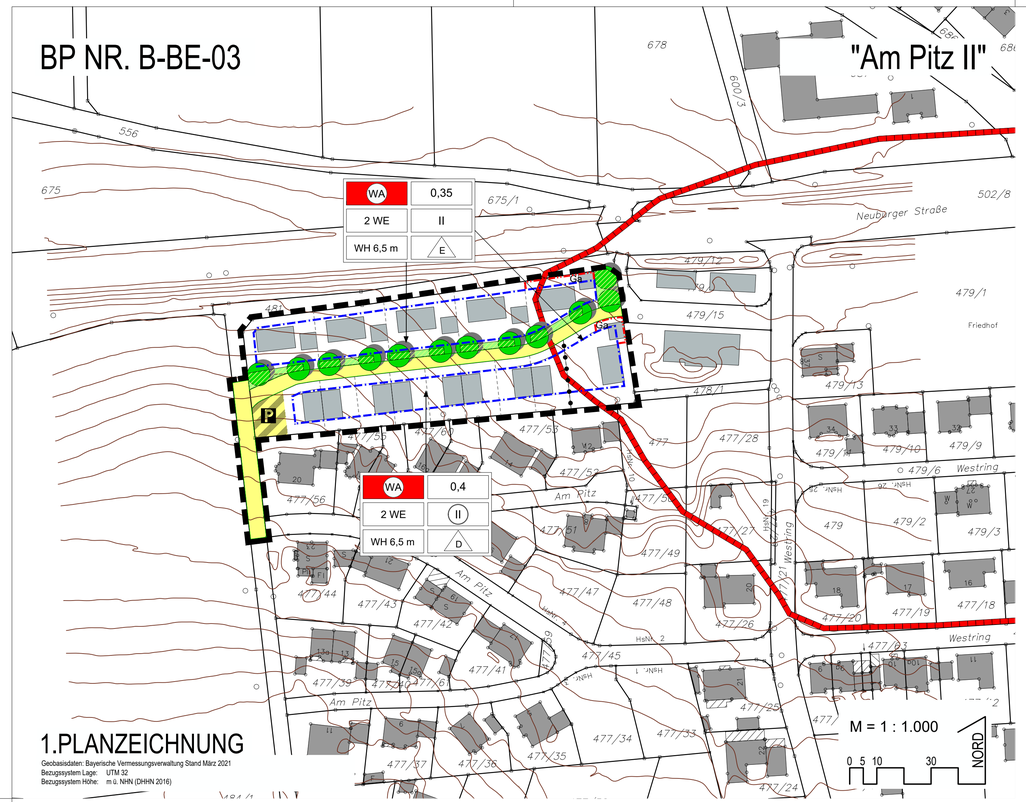
BP NR. B-BE-03

"Am Pitz II"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand März 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (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)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. xx "Am Pitz II"

als

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

2 **Art der baulichen Nutzung**

WA — Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2 WE — Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen

3 **Maß der baulichen Nutzung**

3.1 0,35 — Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

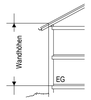
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3.2 II — Für die Doppelhäuser sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

II — Für die Einfamilienhäuser sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 WH 6,5 m — Die zulässige Wandhöhe WH in Meter darf maximal 6,5 m betragen.

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 Pultdächern wird diese Wandhöhe firstseitig auf 7,8 m begrenzt.



4 **Bauweise**

4.1 festgesetzte Baugrenzen.

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

4.3 E — es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig

4.4 D — es sind nur Doppelhäuser (D) zulässig

4.5 Ga — Flächen für Garagen und Carports

5 **Verkehrsflächen**

5.1 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung.

5.2 P — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplätze mit E-Ladesäulen"

6 **Grünflächen, Grünordnung**

6.1 zu begrünende private Grundstücksanteile mit

Entlang der Straße ist für die nördlichen Grundstücke ein 2,50 m breiter Schutz- bzw. Abstandsstreifen anzulegen.

6.2 zu pflanzender Baum auf den zu begrünenden privaten Grundstücksanteilen gem. 6.5 Pflanzliste

6.3 Pflanzgebot auf Baugrundstücken
Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum gem. 6.5 Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Privatgärten sind auch regionaltypische Obstbäume zugelassen. Die unter 6.2 festgesetzten Bäume sind auf diese Zahl anrechenbar.

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

6.5 Pflanzliste Artenauswahl Bäume für private Grünflächen
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 - 14 cm, Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten als Halb- oder Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm

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 ‚Rastigiata'	Tühringische Mehlbeere

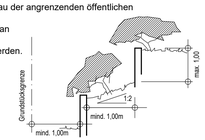
6.6 Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

7 **Auf Landesrecht beruhende Regelungen**

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 der Zufahrt nächstgelegene Straßenniveau, 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.

7.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben 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 angrenzenden Baugrundstücken 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
Dachneigung:	20° - 35°
Dachaufbauten:	werden nicht zugelassen
Dacheinschnitte:	werden nicht zugelassen
Dachdeckung:	Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziege/Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Analgen, 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 1,20 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 Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

7.8 Stellplatznachweis
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

8. **Wasserwirtschaft**

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

3. Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3 693 — Flurstücksnummer

4 Gebäudebestand

5 Gebäudevorschlag

6 410 — Höhenschichtlinien

7 ↔ 2,5 — Maßangabe in Metern

8 Bodendenkmal mit Akten-Nr.: D-1-7233-0469, Siedlung und Körpergräber der Linearbandkeramik, Siedlung der Münchshöfener Kultur, Körpergrab der Schnurkeramischen Kultur, Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit, Körperbestattung des frühen Mittelalters.
Auf Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes – BayDSchG (Erlaubnis- und Meldepflicht) wird verwiesen

9 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.

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

11 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 Altverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Kelle sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

12 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.

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 ..... 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 ist damit in Kraft getreten.

Bergehim, den .....

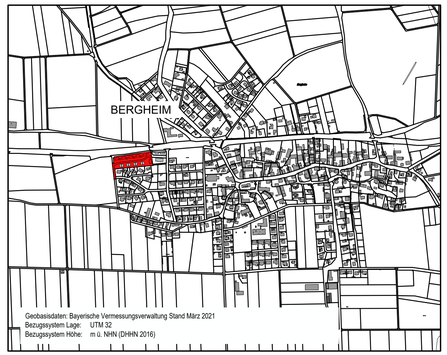
.....
Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister — Siegel

GEMEINDE BERGHEIM
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP NR. B-BE-03 "AM PITZ II"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 04.10.2021

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de