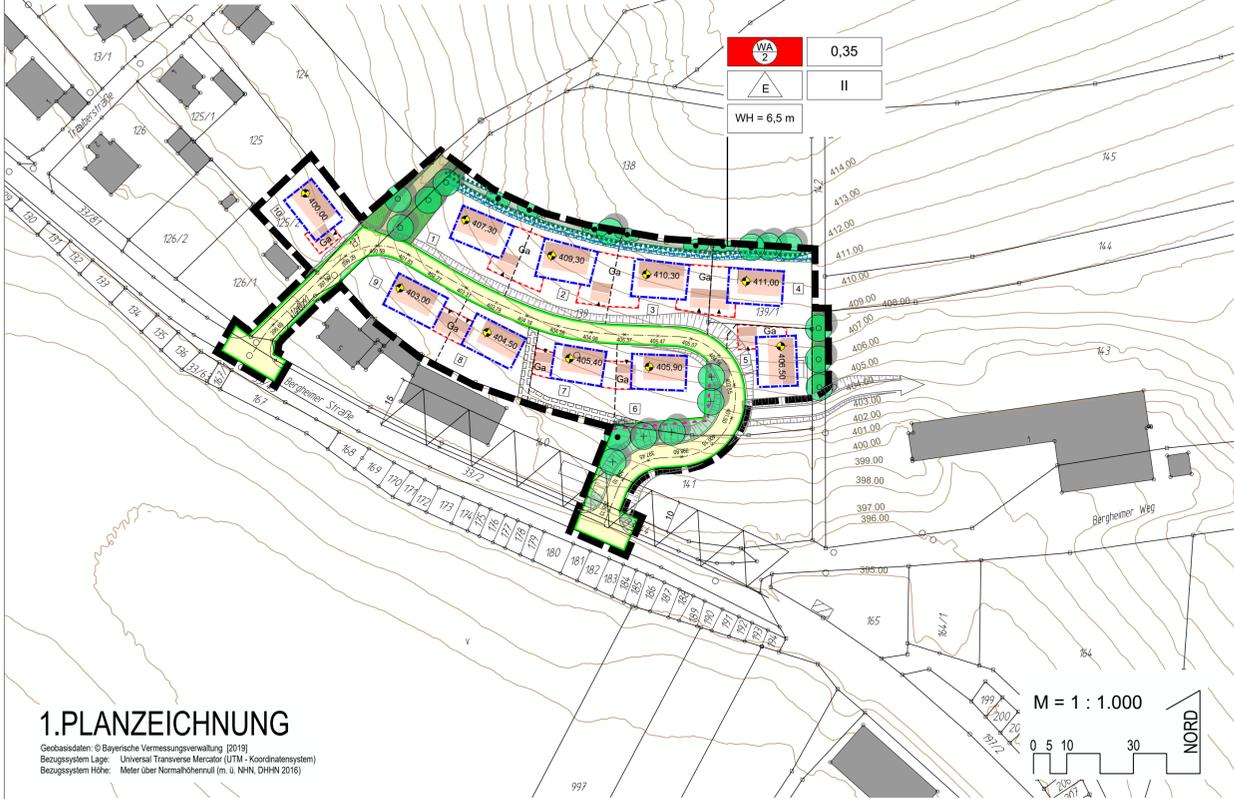


# BEBAUUNGSPLAN "TRAUBERG II"



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
 Bezugsystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
 Bezugsystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NN/N, DIN 4517)

## 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)

## Bebauungsplan "Trauberg II"

als

## SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung (mit Wohneinheitenbegrenzung s.a. Festsetzung Nr. 4)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ

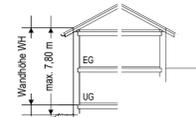
Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

3.3 Wandhöhe

die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m ab der Oberkante Rohfußboden des südseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses.



Die Wandhöhe WH wird traufseitig gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB) des südseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, darf bei allen Hausformen, traufseitig gemessen, 7,80 m nicht überschreiten.

Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie max. 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.

3.4 Höhenlage der Hauptgebäude

Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses im jeweiligen Bauraum als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. 405,90 m ü. NNH. Erdgeschoss ist das nordseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegene Geschoss

4 Zahl der Wohnungen / Stellplatznachweis

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt. Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheim sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, je Wohneinheit, zwei Stellplätze nachzuweisen.

5 Baugrenzen, Bauweise

festgesetzte Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

Bauräume für Garagen und Carports

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Dächer und Dachneigung (Haupt- und Nebengebäude)

zulässig sind :

gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Längsseite gezogenem First Dachneigung von 20° bis 45°

Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "talseitiger" Traufe  
 Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Dachneigung max. 15°

Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrotte, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metalldeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.

6.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig. Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen. Die Länge der Dachaufbauten darf zusammengerechnet ein Drittel der Gebäuelänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben Dachgauben zählen auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

6.3 Fassadengestaltung

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

7 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und den hierfür vorgesehenen Bauräumen für Garagen und Carports zulässig. Ihre Einfahrtseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten und ist nach der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Länge bzw. Breite der Garagen und Carports darf 8,00 m nicht überschreiten.

Kellergaragen sind unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und dürfen je Baugrundstück eine Gesamtgrundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

8 Verkehrsflächen

8.1 Straßenbegrenzungslinie

8.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenbäume, Verkehrsgrün)

8.3 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg

8.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenfächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).

10. Grünordnung

10.1 Grünordnung allgemein

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbäum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.

Flächen zur Anlage einer Mulde zur Führung des Niederschlagswassers aus dem Außengebiet. Die betreffenden Flächen sind von allen baulichen Anlagen (z.Bsp. Einfriedungen, Stützmauern), Ablagerungen, Häufen etc. dauerhaft freizuhalten. Geländeänderungen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig.

10.3 Öffentliches Grün

Öffentliche Grünfläche für Ortsrandeingußung

Baum in öffentlicher Grünfläche; Standort veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10.5 Erhaltung

Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten, Flächen, Gehölze und Sträucher sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind Standorte bzw. die neue Anordnung veränderbar.

Erhaltung Ranken/Feldrain mit Magerstandorten und Altgrasflur

Erhaltung Baum

Erhaltung Hecke

11 Einfriedungen

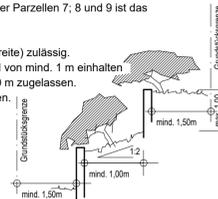
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung sind ebenso nicht zugelassen. Sichtbare Zaunsockel sind nur hangseitig, mit einer max. Höhe von 20 cm über Gelände, zulässig. Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und zu begrünen.

12 Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen, Zufahrten und Terrassen bis auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses geführt werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu hangabwärts gelegenen Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 7; 8 und 9 ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 2,0 m zu erhalten.

Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Böschungsfüße müssen zu Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Zu Grundstücksgrenzen müssen sie einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Grundstückflächen vor Stützmauern sind in einer Mindesttiefe von 0,5 m zu bepflanzen. Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m und auf den Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m und auf den Grundstücksgrenzen zulässig.



13 Sonstige Planzeichen

13.1

Maßzahl in Metern

13.2

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

13.3

Anbauverbotszone der Kreisstraße

## 3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1

Bestehende Flurstücksgrenze

2

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3

Bestehendes Haupt- und Nebengebäude

4

Flurstücksnummer

5

Bestehende Böschungen

6

Gebäudevorschlag

7

Parzellennummer

8

Im Zuge der Erschließung entstehende Böschungen

9

Höhenschichtlinien des Bestandsgrundgeländes

10

vorgeschlagene Garagenzufahrt

11

geplante Straßengradienten mit Höhenangabe in mÜNN, z.B. 405,47 mÜNNH

12

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

13

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

14

Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

15

Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.

16

Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

17

Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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.

18

Für das Planungsgebiet liegt die "Baugrunderkundung für die Erschließung des Baugebiets im Hangrundstück Flurnummer 139 der Gemeinde Unterstall" (041/006088) vom SYNLAB Umweltinstitut GmbH mit Stand vom 24.04.2017 vor sowie die "Ergänzende Baugrunderkundung" mit Stand vom 19.06.2017. Diese sind bei der Bauausführung zu beachten. Der Boden im Plangebiet ist laut der Baugrunderkundung vermutlich nicht sickerfähig.

19

Die Erkundung des Untergrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der eigenverantwortlich zu prüfen hat, ob sein Vorhaben gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Um zu verhindern, dass es durch Sturzfluten oder wild abfließendes Wasser zur Überflutung der Gebäude oder Kellergeschosse kommt, sollten Kellergeschosse grundsätzlich grundwasserdicht bis einige cm über die Geländeoberkante ausgeführt werden.

20

Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese tieffrequente Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50 db(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).

21

In der Genehmigungssatzung sind das natürliche sowie das geplante Gelände darzustellen.

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Bergheim, den .....

Bergheim, den .....

.....

Tobias Gensberger

Erster Bürgermeister



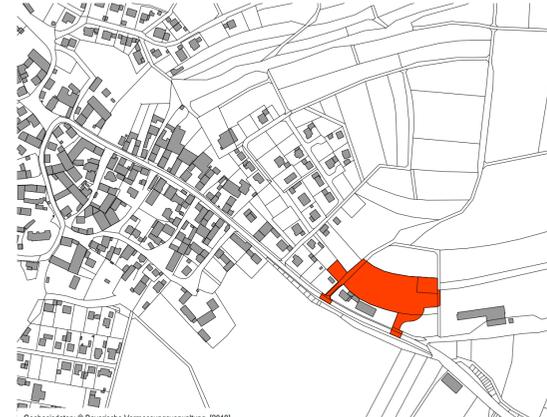
## GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "TRAUBERG II"

Fassung zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner

Baugenieure

Vermessungsingenieure

Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124

85276 Pfaffenhofen

Tel.: 09441 504622

Fax: 08441 504629

Mail info@wipflerplan.de

PFaffenHOFEN, DEN 28.03.2022

GEÄNDERT, DEN 05.09.2022

Proj.Nr.: 3033.011