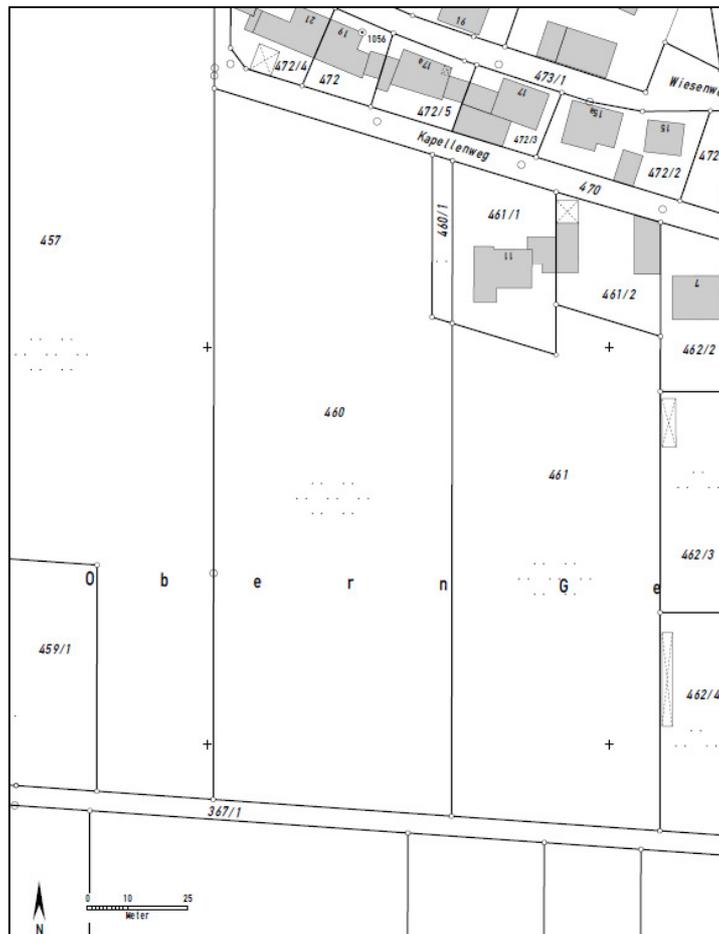


GEMEINDE BERGHEIM



**Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Begründung
für den süd-westlichen Ortsrand des Ortes Bergheim
(Fl.Nr.: 460 Teilfläche der Gemarkung Bergheim)**

Fassung vom 17.10.2014

Ortsabrundungssatzung für das süd-westliche Ortsrandgebiet „Kapellenweg“ der Gemeinde Bergheim

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der § 2 Abs.1 und § 34 Abs. 4 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- sowie der der Planzeichenverordnung

für das Gebiet süd-westlich von Bergheim (nähe Kapellenweg, Fl.Nr.: 460 Teilfläche, Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim) folgende

Ortsabrundungssatzung

A Planzeichnung

Bestandteil dieser Satzung ist die Anlage 1, Planzeichnung (M=1:1000) in der Fassung vom 17.10.2014.

B Festsetzungen

B1 Allgemeine Vorschriften

§1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das auf der dazugehörigen Planzeichnung Grundstück Fl.Nr.: 460, Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim, dargestelltem Grundstück.

§2 Bestandteile

Die Satzung für die Fl.Nr.: 460 Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim besteht aus der Planzeichnung in Anlage 1 in der Fassung vom 17.10.2014 und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 17.10.2014.

§3 Baunutzungsverordnung

Rechtsgrundlage zur Erstellung der Satzung ist die BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990, zuletzt geändert am 11.6.2013.

B2 Festsetzungen und Hinweise

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der eingegrenzten Flächen ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen ein privater Grünstreifen mit einer Mindestdtiefe von 5,00 m von jeglicher Baulicher Anlage freizuhalten und mit heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen als Ortsrandeingrünung herzustellen und zu unterhalten. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß der in der Satzung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne vorzulegen

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen und Hinweise:

Festsetzungen durch Planzeichen:

-   Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches und der Ausgleichsfläche
-   Baugrenzen
- WA allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
Von den Abweichungen der in §4 Abs. 3 BauNVO gelisteten Punkte sind nur ausnahmsweise zulässig
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- ED Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig, max. 2 Wohneinheiten pro Einzel-, bzw. Doppelhaushälfte
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Geschoß im Sinne der BayBO werden.
- 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§19 BauNVO)
-  0,55 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO)
- 18°-45° Die Dachneigung muss für die Hauptgebäude zwischen 18° und 45° liegen.
- 0°-45° Die Dachneigung muss für die Nebengebäude zwischen 0° und 45° liegen.
- 6,00 Die Wandhöhen bei Bauweise E+D dürfen max. 6,00 m betragen. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
- 6,50 Die Wandhöhen bei Bauweise E+I+D dürfen max. 6,50 m betragen. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
- 11,00 Die maximale Firsthöhe beträgt 11,00 m. Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante des Firstes bis zur natürlichen Geländeoberfläche, gemessen in der Gebäudemitte.
-  Private Grünfläche
-  private Ortsrandeingrünung

Hinweise durch Planzeichen:

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 460 Flurnummer; z.B.: Fl.Nr.: 460

§2 Grenzabstände und Bauweise

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Im Geltungsbereich der Satzung gilt die offene (o) Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

§3 Stellplätze, Garagen oder Carports

Pro Wohnung müssen 2 Stellplätze errichtet und dauerhaft vorgehalten werden. Stauräume vor Garagen oder Carports werden nicht als Stellplatz angerechnet. Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen.

§4 Gestaltung der Grundstücke

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenoberkante, nicht überschreiten.

Einfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Bauantrag darzustellen.

§5 Grünordnerische Festsetzungen

Bei Neupflanzungen sind Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|--------------|------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Walnuß | Juglas regia |
| Vogelkirsche | Pronus avium |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|-----------|-------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eberesche | Sorbus aucuolaria |
| Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Obstbäume | |

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen)

| | |
|---------------|--------------------|
| Zaunrose | Rosa canina |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

§6 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Eingriffsfläche: | Acker |
| Bewertung/Kategorie: | I |
| Eingriffsschwere: | Typ B I 0,2-0,5 |
| Flächengröße: | 2.672 m ² |
| ➔ Kompensationsfaktor | 0,35 |
| ➔ Erforderliche Ausgleichsfläche: | 935 m ² |

Es sind daher 935 m² als Ausgleichsflächen für die in der Satzung festgelegten bebaubaren Flächen festzulegen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen, Umsetzung, Sicherung und Unterhaltung, werden in Absprache mit dem Landratsamt Neuburg/Donau über das Ökoflächenmanagement des Donaumoss-Zweckverbandes dargestellt.

C Begründung

Die aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erstellte Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Bergheim ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich

- um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Ortsrand des Ortes Bergheim abzurunden und
- eine Bebauung zuzulassen, die sich
- planungsrechtlich und baugestalterisch in die vorhandene Umgebung einfügt.

Durch das Einbeziehen des Außenbereichs des Grundstückes Fl.Nr.: 460 Teilfläche der Gemarkung Bergheim zum Innenbereich wird die bis jetzt einseitige Bebauung am Kapellenweg abgerundet. Es kann dann eine den aktuellen Wohnbedürfnissen entsprechende sich einfügende Bebauung zugelassen werden.

Die in den Festsetzungen und Hinweisen erstellten Vorgaben geben Rahmenbedingungen vor, die denen der vorhandenen örtlichen Bebauung, sowie der in den letzten Jahren erstellten Bebauungsplänen, entsprechen.

Die Erschließung, wie Abwasserbeseitigung, Wasser- und Elektrizitätsversorgung und Zufahrtsmöglichkeiten, sind durch die bestehenden Einrichtungen gesichert.

Durch die Festlegung und Zuordnung der Ausgleichflächen wird gesichert, dass versiegelte Flächen, wie Straßen oder Gebäude, kompensiert werden und den Belangen der Natur Rechnung getragen wird.

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **XX.XX.2014** die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Kapellenweg“ im Ortsteil Bergheim beschlossen. Der Beschluss wurde mit Bekanntmachung vom **XX.XX.2014** ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung mit Begründung hat in der Zeit vom **XX.XX.2014** bis einschließlich **XX.XX.2014** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **XX.XX.2014** ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **XX.XX.2014** am Verfahren beteiligt worden.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **XX.XX.2014** über die während der Auslegefrist vorgetragenen Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen, den Vorentwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom **XX.XX.2014** zu ändern.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung vom XX.XX.2014 mit Begründung hat in der Zeit vom XX.XX.2014 bis XX.XX.2014 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am XX.XX.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

5. Den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom XX.XX.2014 der geänderte Satzungsentwurf im Rahmen des Anhörungsverfahrens übersandt.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

6. Seitens der Träger öffentlicher Belange als auch seitens der Bürger wurden keine Anregungen, bzw. Einwendungen erhoben.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am XX.XX.2014 die Ortsabrundungssatzung beschlossen.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister

8. Die Ortsabrundungssatzung wurde am XX.XX.2014 ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht und liegt mit Begründung für jedermann zur Einsichtnahme in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden bereit. Mit der Bekanntgabe am XX.XX.2014 tritt die Ortsabrundungssatzung in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Gemeinde Bergheim

Gensberger, 1. Bürgermeister