

Die Gemeinde Bergheim,
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
erlässt für die Änderung des Bebauungsplans
"Erweiterung Westring" in Bergheim
folgende Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Erweiterung Westring", Gemeinde Bergheim, umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 479, 479/2, /3, /4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, 477/29 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 477/2 der Gemarkung Bergen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
0,55 Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

E + DG = II Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Geschöß i. S. der BayBO werden.

E + I + DG = II Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt.

II 2 Geschosse

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
freistehende Einzelhäuser >= 550 m²
1/2 Doppelhäuser >= 350 m²

4. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

WH Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

5. **Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
5,0
z.B. Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

6. **Grünflächen**

Grünflächen, öffentlich, mit groß- und kleinkronigen Bäumen

Grünflächen, privat (Ortsandringünung)
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

B) Hinweise / Darstellungen

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulösen

Grundstücksbegrenzung geplant

Flurstücknummern

Nutzungsschablone

C) Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (INWfReIV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Niederschlagswasser aus den Dachflächen sollte auf dem Grundstück gesammelt werden. Das überschüssige Wasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGRGB sind einzuhalten.

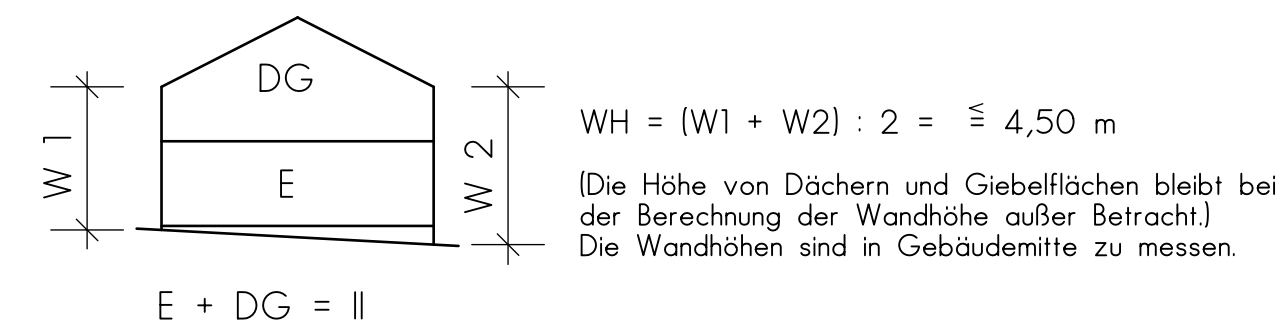
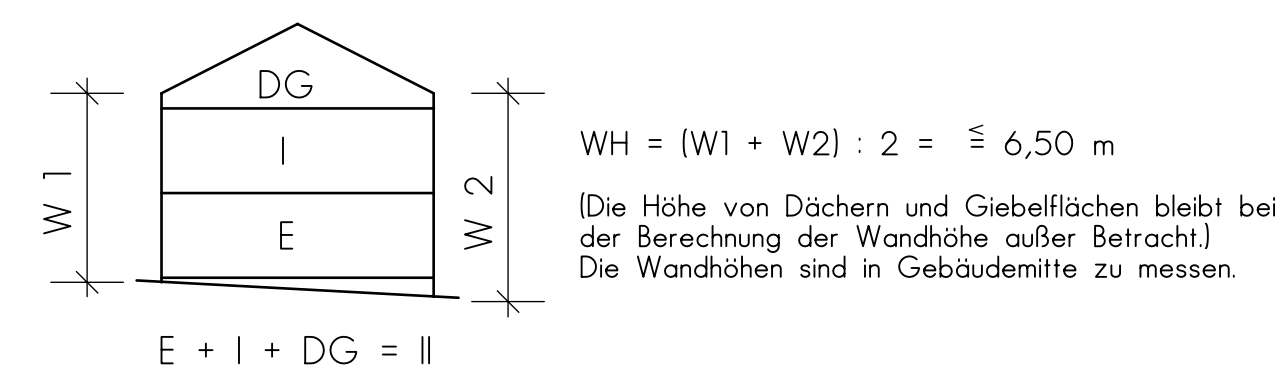
Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

D) Festsetzungen durch Text

1. **Bauweise**

II Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 4,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG beträgt max. 6,50 m.

SCHEMASCHNITTE:



12 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind einzuhalten, auch wenn die im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen eine Unterschreitung zulassen würden.

13 Bei allen Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen.

20 **Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude**

21 Dachform und Dachgestaltung
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° - 45°. (siehe Nutzungsschablone)

22 Dachüberstände:
Zulässig ist ein maximaler Überstand von
- 0,75 m an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,50 m an der Giebelseite.

23 Dachaufbauten, Zwerchgiebel:
Die Breite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,50 m niedriger als der First des Hauptdaches sein.

Die Breite von Zwerchbauten darf insgesamt die Hälfte der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First des Zwerchbauten muss mindestens 0,50 m niedriger als der First des Hauptdaches sein. Werden Zwerchbauten und Dachaufbauten gemeinsam auf einer Dachseite errichtet, darf die Gesamtbreite der Zwerchbauten und der Dachgauben insgesamt die Hälfte der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von > 35° zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

24 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich.

25 Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

30 **Bauliche Gestaltung der Nebengebäude und Garagen**

31 Dachform und Dachgestaltung
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 38°.

32 Dachüberstände:
Zulässig ist ein maximaler Überstand von
- 0,50 m an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,30 m an der Giebelseite.
Bei Grenzgaragen darf bei den auf die Grenze gebauten Wänden kein Dachüberstand erstellt werden.

33 Außenwände:
Holznebengebäude sind zugelassen.

34 Garagenvorplätze:
Garagen müssen mindestens einen 5,00 m tiefen Stellraum vor den Straßenbegrenzungslinien haben. Der Stell- oder Stauraum von 5 Metern ist die Grundstücksgrenze und nicht die Straßenbegrenzungslinie. Der Stellraum darf nicht eingefriedet werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückseinfahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

35 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

36 Nebengebäude bei Grenzbebauung und Grenzgaragen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszubilden.

40 **Einfriedungen**

Als Einfriedung zum Straßenraum sind Sockel bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Die Zaunhöhe, inklusive der Sockelhöhe, darf maximal 1,00 m betragen. Mauern und Maschendrahtzäune als Einfriedung sind nicht zulässig.
Bei den anderen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Sockel mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 20 cm betragen. (Vermeidung von Überflutungen)
Öffentliches Grün und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

50 **Geländeveränderungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m.
Die Erstellung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.

6.0 **Grünordnung**

6.1 Die ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

großkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
Spitzahorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Birke Betula pendula
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata

mittel- und kleinkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus avium
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Obstbäume (lokale Sorten) als Halb- oder Hochstamm

Sträucher:
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdicke bis 1,20 m x 1,20 m
Kornelkirsche Cornus mas
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Pfaffenhut Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Schlehden Prunus spinosa

Es sollen vorrangig autochthone Gehölze (genetisch aus dem Gebiet stammend) verwendet werden.

7.0 **Bodendenkmäler**

Aufgedunene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am _____ die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Erweiterung Westring" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom _____ bis _____ stattgefunden.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom _____ bis _____ stattgefunden.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am _____ den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde behandelt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

7. Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom _____ bis zum _____ durchgeführt. Die Auslegung wurde am _____ bekanntgemacht.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ festgestellt und als Satzung beschlossen.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat mit Bescheid vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Neuburg, _____ Siegel _____

10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am _____ Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Bekanntmachung vom _____ ist der Bebauungsplan "Erweiterung Westring" in der Fassung vom _____ in Kraft getreten.

Bergheim, _____ Siegel _____
Gensberger,
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 26.08.2014

Architekturbüro
Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5443

ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG WESTRING"
GEMEINDE BERGHEIM