



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 Vollgeschosse 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 Vollgeschosse festgesetzt.

**II** 2 Geschosse

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:  
freistehende Einzelhäuser >= 550 m<sup>2</sup>  
1/2 Doppelhäuser >= 350 m<sup>2</sup>

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

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

Baugrenze

**WH** Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO (Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. 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

z.B. 5,0 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

6. **Grünflächen**

Grünflächen, öffentlich, mit groß- und kleinkronigen Bäumen  
Pflanzgebot für Bäume

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

B) Hinweise / Darstellungen

- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- 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 (INWFriV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt den bisherigen Bebauungsplan und die darin enthaltenen Festsetzungen.

D) Festsetzungen durch Text

- Bauweise**  
11 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 4,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dachhaut. Wandhöhe bei E + I + DG beträgt max. 6,50 m.

SCHEMASCHNITTE:



- 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.

- Bei allen Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen.

2.0 **Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude**

21 Dachform und Dachgestaltung:  
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° - 38°. (siehe Nutzungsschablone)

22 Dachüberstände:  
Zulässig ist ein maximaler Überstand von  
- 0,65 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 1,0 m niedriger als der First des Hauptdaches sein. Die Breite von Zwerchbauten darf insgesamt die Hälfte der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Zwerchbauten muss mindestens 1,0 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. Dachschneitten sind unzulässig.

24 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich, sollten aber nicht aufgeständert werden.

25 Holzbalkenhäuser sind nicht zulässig.

3.0 **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:  
Holzerngebäude sind zugelassen.

34 Garagenvorplätze:  
Garagen müssen mindestens einen 5,00 m tiefen Stellraum zu den Grundstücksgrenzen haben. Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

35 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor den Garagen und Carports wird nicht als Stellplatz anerkannt.

36 Nebengebäude bei Grenzbebauung und Grenzgaragen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszubilden, mittlere Wandhöhe abweichend von der Bay BO mit 3,5 m wegen der Hanglage der Grundstücke zulässig.

4.0 **Einfriedungen:**  
Als Einfriedung sind Zäune mit einem Sockel bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Die Zaunhöhe inklusive der Sockelhöhe darf maximal 1,20 m betragen.

5.0 **Geländeveränderungen:**

Bei Auffüllungen und Abgrabungen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsbereiche vor den Garagen. Im Bereich der Zufahrt sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße zulässig. Die Erstellung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche vor Grenzgaragen 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, Pflanzdichte 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  
Schlehorn Prunus spinosa

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

7.0 **Bodendenkmäler**

Aufgefundenen 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 Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

8.0 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 21.07.2014 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Erweiterung Westring" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 07.08.2014 örtlich bekannt gemacht.

Bergheim, 12.08.2014

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 15.12.2014 bis 19.01.2015 stattgefunden.

Bergheim, 21.01.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 15.12.2014 bis 19.01.2015 stattgefunden.

Bergheim, 21.01.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 03.02.2015 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergheim, 04.02.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.02.2015 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, örtlich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, 14.04.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 09.03.2015 bis 10.04.2015 stattgefunden.

Bergheim, 14.04.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.04.2015 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2015 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Bergheim, 29.04.2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

8. Die örtliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 22.05.2015 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 22.05.2015 ist der Bebauungsplan "Erweiterung Westring" in der Fassung vom 24.04.2015 in Kraft getreten.

Bergheim, 21. Mai 2015

Gensberger,  
1. Bürgermeister

Gefertigt:  
Eichstädt, 24.04.2015

ARCHITECTURBÜRO  
Eichstädt, 24.04.2015

Architekturbüro  
Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
95072 Eichstädt  
Tel. 08421/4027 Fax 5443

1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN  
"ERWEITERUNG WESTRING"  
GEMEINDE BERGHEIM