

## BEGRÜNDUNG

Es ist vorgesehen, in Bereich Unterstall Süd-West, eine Ortsabrundung durch ein neues Wohngebiet, sowie Grünanlagen, zu errichten. Der überplante Bereich hat eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird bis jetzt als Ackerland bewirtschaftet. Davon entfallen ca. 1.640 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen, ca. 10.100 m<sup>2</sup> auf die neuen Baugrundstücke, ca. 1928 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche bei Fl.Nr. 882 und ca. 2.885 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche bei Fl.Nr. 881. Das neue Baugelände wird als allgemeines Wohngebiet, entsprechend § 4 der BauNVO, ausgewiesen. Von Norden nach Süden fällt das Gelände leicht ab.

Die zukünftige Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden "Kindsweg", der zugleich als Zu- und Abfahrt genutzt wird. In neuen Baugelände selbst ist eine Erschließungsstrasse zu erstellen, die mit einer Einfahrt auf die bestehende Strasse "Am Kindsweg" mündet. Die Breite der versiegelten Strasse ist auf maximal 4,00 Meter beschränkt. Die Bereiche zwischen den Grundstücksgrenzen und der Strasse sind auf maximal 2,00 Meter beschränkt und sind nicht versiegelt auszuführen. Dadurch kann der als Park- und Ausweichstreifen ausgewiesene Bereich zusätzlich zur Versickerung von Oberflächenwasser benutzt werden.

Der umliegende landschaftlich genutzte Bereich wird vom neuen Baugelände nicht berührt, da dieser über bereits bestehende Feldwege zu befahren ist.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung der "Tannenstrasse" (nördliche Angrazung) sind in neuen Baugelände nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Beide Häusertypen sind jeweils in Erd- und Dachgeschossweise auszuführen.

Aufgrund der Planung der neuen Wohnheiten kann eine vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden, wobei eine ausreichende Anzahl an Kindergärten und Grundschulplätzen vorhanden ist, bzw. durch Errichtung der derzeit in Planung befindlichen Schule gedeckt wird. Die geplante Erschließung des neuen Baugeländes mit Wasser, Kanal und Strom, kann durch Erweiterung des bestehenden Netzes erreicht werden.

Die Kosten für die Erschließung gliedern sich folgendermaßen auf:

	Kosten in DM	Einnahmen in DM
<b>1. WASSERVERSORGUNG</b>		
1.1 Hauptleitung:	25.000 DM	
1.2 Anschlußleitung:	15.000 DM	
1.3 Wasserherstellungsbeträge laut Satzung:		84.000 DM
<b>2. ABWASSERLEITUNG</b>		
2.1 Hauptsammler:	170.000 DM	
2.2 Anschlußleitung:	70.000 DM	
2.3 Anschlußleitung laut Satzung		60.000 DM
<b>3. STRASSEN</b>		
3.1 Herstellen der Fahrbahn bei 6 m Breite:	50.000 DM	
3.2 Beleuchtung:	15.000 DM	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>345.000 DM</b>	<b>144.000 DM</b>
<b>4. Erschließungsbetrag</b>		
§ 90 Abs. 1 von 107.500 DM		96.750 DM
<b>Gesamt</b>	<b>345.000 DM</b>	<b>240.750 DM</b>

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ALLGEMEINES

- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. Paragraph 4 der BauNVO festgesetzt.
- Das Baugelände wird in offener Bauweise festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,3 und die Geschossflächenzahl GFZ auf 0,5 festgesetzt.
- Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nicht zulässig.

### 2. GEBÄUDE

- Die eingetragenen Geschosshöhen sind Höchstgrenzen.
- Kniesieckel sind bis max. 82,5 cm, gemessen an der Außenwand von DK-Rohdecke bis Unterkante Sparren, zulässig.
- Die gesamten Dachaufbauten pro Dachseite dürfen ein Drittel der Traufhöhe nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern gilt die Hälfte der Traufhöhe.
- Die Dachüberstände an den Wohn- und Nebengebäuden dürfen an Ortsgang 0,50 m und an der Traufhöhe 0,75 m nicht überschreiten.
- Für die Dacheindeckung dürfen keine Faserzement- oder Metallplatten verwendet werden. Als Farbe der Dacheindeckung wird rot, bzw. rotbraun festgelegt.
- Die Dachneigung beträgt für das Hauptgebäude 35° - 45° uRf für die Nebengebäude 25° - 45°. Es sind nur Satteldächer mit gleicher Dachneigung zugelassen. Ausnahmeweise können Krüppelwäldcher zugelassen werden. Schräg ansteigende Trauf- und Ortsgänge sind unzulässig. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Alle Gebäude müssen einen Ausenputz erhalten, Holzverkleidungen sind ebenfalls zugelassen. Auf den Dachflächen sind ausnahmeweise Photovoltaiksysteme zur direkten solaren Stromerzeugung zulässig.
- Die Sockelhöhe (= Oberkante des Erdgeschosses Rohfußboden), darf beim kleinsten Zustand des natürlichen Bodens gegenüber dem DK EG RFB maximal 30 cm über den natürlichen Gelände haben.
- Kellergraben sind grundsätzlich nicht erlaubt.
- Für jedes Gebäude (das gleiche gilt bei Doppelhaushälften) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage zählt als halber Stellplatz.
- Bei Doppelhausbauung muß die Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> betragen.
- Die Firstrichtung muß entlang der Längsseite verlaufen.

### 3. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- Vor den Garagen muß sich ein Stauraum von mind. 5,00 m befinden. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.

### 4. EINFRIEDUNG

- Als Einfriedung entlang der Erschließungsstrasse sind eine Befpflanzung oder Zäune vorgesehen, die eine Gesamthöhe von 1,00 m über dem Strassenniveau nicht überschreiten dürfen. Dieses Maß gilt einschließlich einer Sockel, der selbst maximal 20 cm über dem Strassenniveau liegen darf. Verboten sind Maschendrahtzäune und Mauern.
- Entlang der Ortsabrundung (siehe Zeichenerklärung im Bebauungsplan) und zwischen den einzelnen Grundstücken darf ein Maschendrahtzaun mit einer Gesamthöhe von maximal 1,00 m errichtet werden.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den öffentlichen Strassenrand abgeleitet werden.

### 5. STRASSEN, SOWIE VER- UND ENTSORGUNG

- Die Oberkante der Strasse ist dem Gelände anzupassen. Überhöhungen sind weitestgehend zu vermeiden.
- Die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen sind entlang der Erschließungsstrassen auf öffentlichen Grund zu errichten.
- Strassenbeleuchtungen nicht über 3,00 m Leuchthöhe. Form und Abstimmung mit den Isar-Ampel-Merken.
- Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasser- und Abwasserleitung anzuschließen. Wasser aus Dachentwässerungen muß, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, durch einen Sickerschacht auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

### 6. GRÜNDUNG

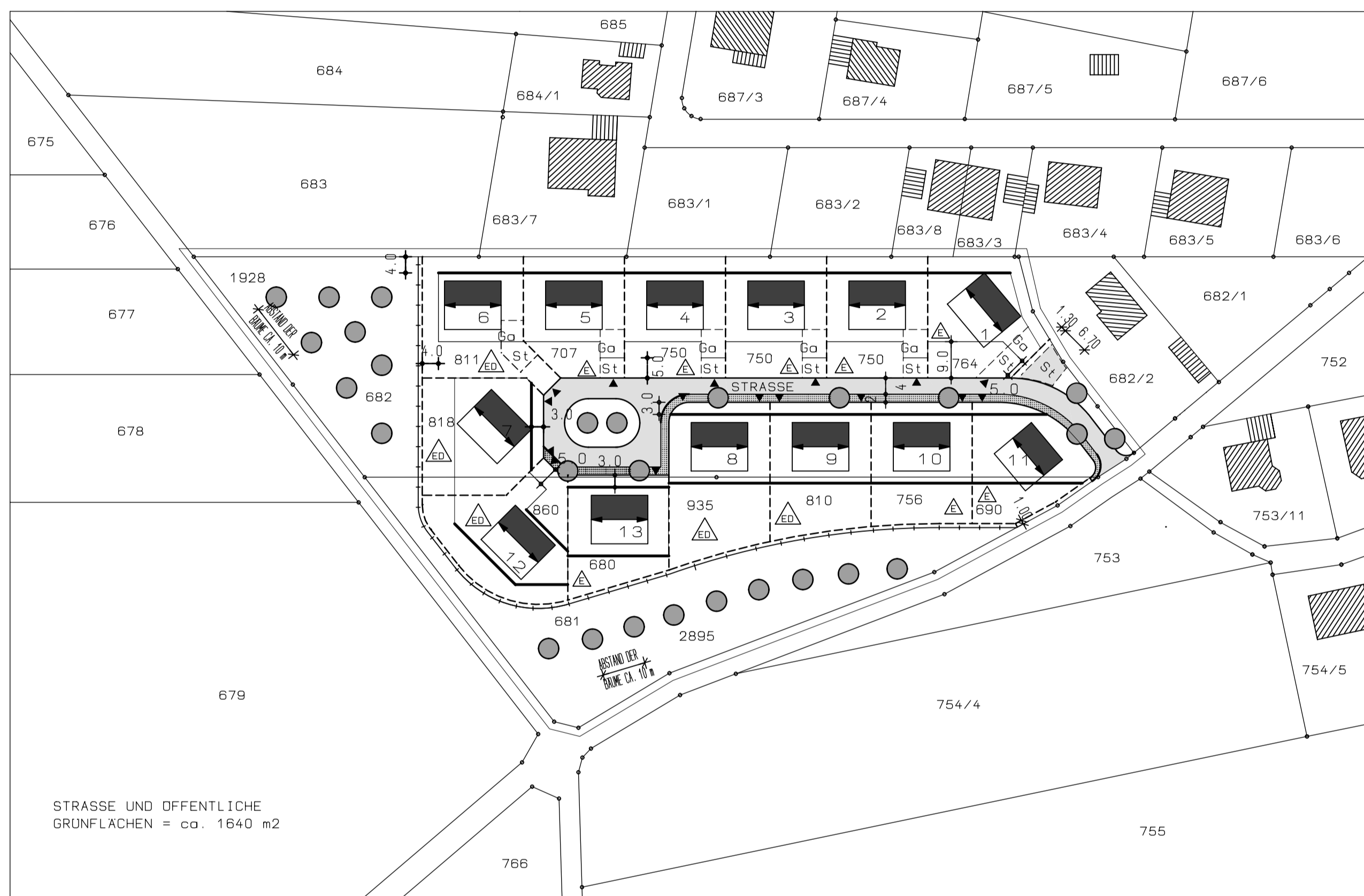
- Auf 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Siehe dazu die Pflanzliste.
- Die Begrünung und Befpflanzung hat nach den gesetzlichen vorgeschriebenen, nachbarschützenden Grenzabständen zu erfolgen.
- Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.
- Die Restflächen der Grundstücke Fl.Nr.: 881 und 882 bleiben private Grünflächen. Sie sind entsprechend dem Befpflanzungsvorschlag und den Angaben im Bebauungsplan zu begrünen. Desweiteren dürfen sie nicht eingefriedet werden, da sie zugleich als Ausgleichsflächen für das neue Baugelände dienen. Die Streubstreuweise muß als "Moggenwiese" von den Eigentümern angesät werden. Der Unterhalt und die Pflege der privaten Grünflächen ist von den Eigentümern zu übernehmen. Desweiteren sollten die Wiesen einmal pro Jahr gemäht werden.
- Als Mindestmaß für die Pflanzgrößen der Begrünung in öffentlichen Bereich wird festgesetzt: Hochstamm.

### 7. BEPFLANZUNGSVORSCHLAG

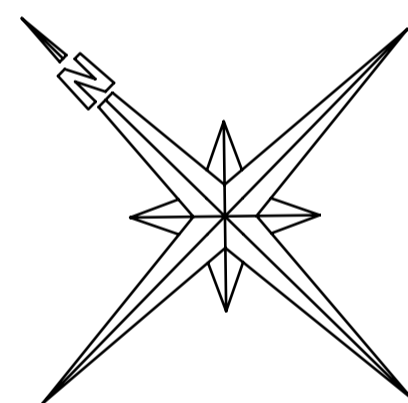
#### 7.1 BÄUME

Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Obstbäume Hochstamm	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Weißdorn ( <i>Juglans regia</i> )	Mehlbeere ( <i>Sorbus intermedia</i> )

# 1. ÄNDERUNG VOM 24.07.04 DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE BERGHEIM "AM KINDSWEG 2" IM ORTSTEIL UNTERSTALL M = 1 : 1000



WA	E + D
GRZ 0.3	GFZ 0.5
SD	35° 45° 25° 45°



LÄNGENMAßSTAB IN METERN:  
0 10 20 30 40 50

## ZEICHENERKLÄRUNG

### HINWEISE

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

BESTEHENDE FLURSTÜCKSNUMMERN

GRUNDSTÜCKSGROSSEN (ca.-Werte in m<sup>2</sup>)

BESTEHENDE GEBÄUDE

BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DIE NEUEN GEBÄUDE  
MIT NUMERIERUNG UND VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG

MASSZAHLEN

### FESTSETZUNGEN

DER MAHZEITPUNKT SOLLTE NICHT VOR DEM 1. JULI SEIN. DIE IN DEN FLÄCHEN VORHANDENEN BÄUME DÜRFEN NICHT MIT CHEMISCHEN PFLANZENBEHANDLUNGSMITTELN BEHANDELT UND DIE GESAMTE AUSGLEICHFLÄCHE NICHT GEDÜNBT WERDEN.

ZWINGEND VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
IN DIESEM VERFAHREN

BAUGRENZEN

BAUGRENZEN FÜR NEBENANLAGEN

STRASSENBEZUGSLINIEN

ZAUNVERLAUF ZUR STREUBSTREIFE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN

VERKEHRSLÄCHEN MIT BEFESTIGTEM STRASSENBELAG

PARK- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT VERSICKERUNGSFÄHIGEM

BELAG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN UND AUSGLEICHFLÄCHEN

NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

EINFÄHRTEN IN DAS GRUNDSTÜCK

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MAXIMAL ZWEI VOLLGESCHOSSE, DAVON EINES IM

DACHGESCHOSS

GARAGEN

STELLPLATZE

GRUNDFLÄCHENZAHL 0.3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0.5

SATTELDACH

DACHNEIGUNG DES WOHNGEBÄUDES

DACHNEIGUNG DER NEBENGEBAUDE

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

### ERGÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

ÖFFENTLICHE STELLPLATZE IM BEREICH  
ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Bergheim hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauEG (BauEG) wurde vom durchgeführt und ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat Bergheim hat in der Sitzung vom die Feststellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauEG vom mit in der Gemeindekanzlei Bergheim und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau öffentlich ausgelegt.

Bergheim, den Siegel 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauEG als Satzung beschlossen.

Bergheim, den Siegel 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom Az. gem. § 19 Abs. 1 Holzsatz 1 BauEG i.V. mit 2 Abs. 3 Zuständigkeitsverordnung in Bauwesen (ZustVBau) genehmigt.

Bergheim, den Siegel 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird ab sofort mit der Begründung in der Gemeindekanzlei Bergheim und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg an der Donau gem. § 18 BauEG zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung sind am ortsüblich durch die Gemeinde Bergheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauEG in Kraft.

Bergheim, den Siegel 1. Bürgermeister

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM KINDSWEG 2" IN 86673 UNTERSTALL

BEGRÜNDUNG - SATZUNGSTEXT - PLAN

ENTWURF ZUR FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG  
UND FÜR DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

GEMEINDE BERGHEIM  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT NEUBURG/DONAU  
NEUHOFSTRASSE D228  
86673 NEUBURG/DONAU  
LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

ENTWURF VOM  
19.06.1996

FASSUNG VOM  
24.07.2004

ENTWURFSVERFASSER:	ERGANZIGER/ÄNDERER AM:	NEUER GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM:
DIPLO.-ING. (FH) FREILINGER HANS-JÜRGEN AM NEUBURGER WEG 22 86673 UNTERSTALL	24.07.2004	28.06.2004 (Stellplätze auf öffentl. Grund)
TEL.: 0 84 31 / 5 38 78 88 FAX.: 0 84 31 / 5 38 78 89		