

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die von der Projektpartnerschaft der Architekten Beck - Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung

vom 30.08.2000,
die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Punkten sind nur die Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

I+D (Erd- und Dachgeschoss als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse) Untergeschosse dürfen nicht als Vollgeschoss nach BayBO Art. 2 Abs.5 ausgebildet werden.	GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze	GFZ = 0,45 (Geschossflächenzahl) als Höchstgrenze
--	---	--

- (2) Je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
- (3) Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

§ 4

Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350m² haben.

§ 5

Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6

Bauliche Gestaltung

- (1) **Hauptgebäude**
- (1.1) **Hausproportion**
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufseite mindestens 2,0 m länger sein muss, als die Giebelseite.
- (1.2) **Dachform und Deckungsmaterial:**
Satteldach, Dachneigung 35 - 50°, Dacheindeckung: kleinformatische Dachsteine in rotbrauner Tönung. Der First muss mittig sein, die Dachneigung beidseits gleich. Ort- und Traufgänge die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
- (1.3) **Dachüberstand**

Taufseitig max. 75 cm einschließlich Dachrinne, giebelseitig max. 50 cm

(1.4) Dach- Auf- und -Einbauten:

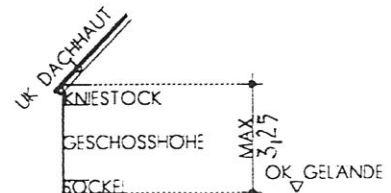
Dachgauben sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei werden in die Messung evtl. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Einzelbreiten der Gauben sind bis 1,50 m zulässig. Deren Abstand von der Hauskante wird auf mindestens 1,5 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf maximal halb so hoch sein wie das Dach. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Bei der Verwendung von liegenden Dachfenstern und Sonnenkollektoren müssen sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügen und unterliegen analog den maßlichen Festlegungen bei den Gauben in Höhe, Breite und Abstand zu den Hauskanten den gleichen Vorgaben

(1.5) Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 3)

max. 3,25 m im Mittel, bergseitig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



SKIZZE ZUR VARIATION

(1.6) Sockel

Die Höhe von OK Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30 cm im Mittel bergseitig über dem Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

(1.7) Außenwände:

Wandoberflächen: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten. Holzhäuser sind zugelassen, nicht jedoch Oberflächen in Rundbohlen- Blockbauweise mit fingerartig durchgreifenden Überblattungen in der Fassade. Wandoberflächen in Natur oder mit Anstrich sind erlaubt.

(2) Garagen und Nebengebäude

(2.1) Dachform und Deckungsmaterial:

Satteldach, Dachneigung 30 - 50°, die Satteldächer sollen in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude ausgeführt werden.

(2.2) Dachüberstand:

Taufseitig max. 50, giebelseitig max. 30 cm. Bei Anbau direkt an die Grundstücksgrenze ist an dieser Seite kein Dachüberstand zugelassen.

(2.3) Außenwände:

Wandoberfläche wie 1.7, oder überluchte Holzschalung mit Brettern.

(2.4) Garagenvorplätze:

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden. An den Grundstücksgrenzen nebeneinanderliegende Zufahrten sind je durch einen 40 cm breiten Grünstreifen (insgesamt 0,8 m) zu trennen.

(2.5) Kellergaragen:

Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(2.6) Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Bei nachbarlich beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(3) Einfriedungen:

(3.1) Art und Ausführung

Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Zäune mit senkrechter Struktur zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von max 20 cm zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf ca. 1,25 m, einschl. Sockel festgelegt.

Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.

Als seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung ist zusätzlich Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes ca. 1,25 m. Entlang des angrenzenden Wirtschaftsweges muss eine eventuelle Einzäunung 1 m Grenzabstand zum Weg einhalten.

§ 7

Geländeveränderungen

Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 8

Öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Die Fahrspur wird auf 4,5 m Breite bei den Erschließungsstraßen asphaltiert.
- (2) Der Mehrzweckstreifen (2,0 m) und das Straßenbegleitgrün, wie Lichtraumprofile (0,5 m) werden sickerfähig befestigt.

§ 9

Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

- (1) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.
- (2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der bestehenden gemeindlichen Vorschrift hierzu und beträgt 1,5 Plätze pro errichteter Wohneinheit.
- (3) Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

§ 10

Grünflächen und Grünordnung

- (1) Zur Ortsrandeingrünung wird ein teils öffentlicher/ privater Grünstreifen in einer Breite von 5 m angelegt. Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt. Die Bepflanzung entlang von Wirtschaftswegen darf unmittelbar daran angrenzend auf 1 Meter Breite nur mit einer max. 1,20 m hohen Bepflanzung versehen werden. Diese ist auch durch Schnitt später auf diese Höhe zu unterhalten.
- (2) Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, bevorzugt Obstbäume..
- (3) Private Frei- und Grünflächen

Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

Es sind bevorzugt Obstbaumhochstämme zu verwenden.

§ 11

Tagwasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Auf Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO wird hingewiesen.

Hinweise

- (1) Stromversorgung:
Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amper - Werke AG angeschlossen.
Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.
- (2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen:
- Mit Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.
- (3) Bäume im öffentlichen Straßenraum:
- Heimische Arten, durchmischte Kronenwahl nach Standort.
- (4) Öffentliche Verkehrsflächen:
- Fahrspur asphaltiert, Lichtraumprofil und seitlicher Mehrzweckstreifen mit sickerfähigem Belag. Entwässerung teilweise als Versickerung über Sickerschächte.
- (5) Denkmalschutz:
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.
- (8) Gemeinschafts- und Nebenanlagen:
- Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren
- (9) Altlasten:
- Altlasten sind, falls solche im Zuge eines Bauvorhabens bekannt werden sollten, dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt mitzuteilen.
- (10) Artenauswahlliste mit Beispielen zu heimischen Bäumen und Sträuchern:
- | | |
|---|--|
| <u>1. Bäume</u> | <u>2. Sträucher</u> |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Acer campestre - Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Cornus mas - Kornelkirsche |
| Betula pendula - Sandbirke | Corylus avellana - Haselnuss |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Cornus sanguineum - Roter Hartriegel |
| Fraxinus excelsior - Gemeine Esche | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche |
| Quercus robur - Stieleiche | Ligustrum vulgare - Liguster |
| Sorbus aucuparia - Eberesche | Prunus spinosa - Schlehdorn |
| Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Tilia cordata - Winterlinde | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Obstbaumhochstämme | |

(11) Hausdränagen:

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

(12) Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung wird mit Natriumhochdruck-Dampflampen ausgestattet.

Verfahrensvermerke

(1) Aufstellungsbeschluss am 21.02.2000

Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2000

(2) Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

vom 13.04.2000 bis 15.05.2000

(3) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

vom 06.06.2000 bis 07.07.2000

(4) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

vom 29.05.2000 bis 07.07.2000

(5) Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am

11.09.2000

(6) Diese Ausfertigung entspricht dem Satzungstext vom 11.09.2000

Bergheim, den 02.11.2000

Stadlmeier

(7) Bekanntmachung nach § 10 BauGB am 02.11.2000

mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme (auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, und Abs. 4, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen).

Bergheim,

den 02.11.2000



Stadlmeier

1. Bürgermeisterin

Stadlmeier

1. Bürgermeisterin