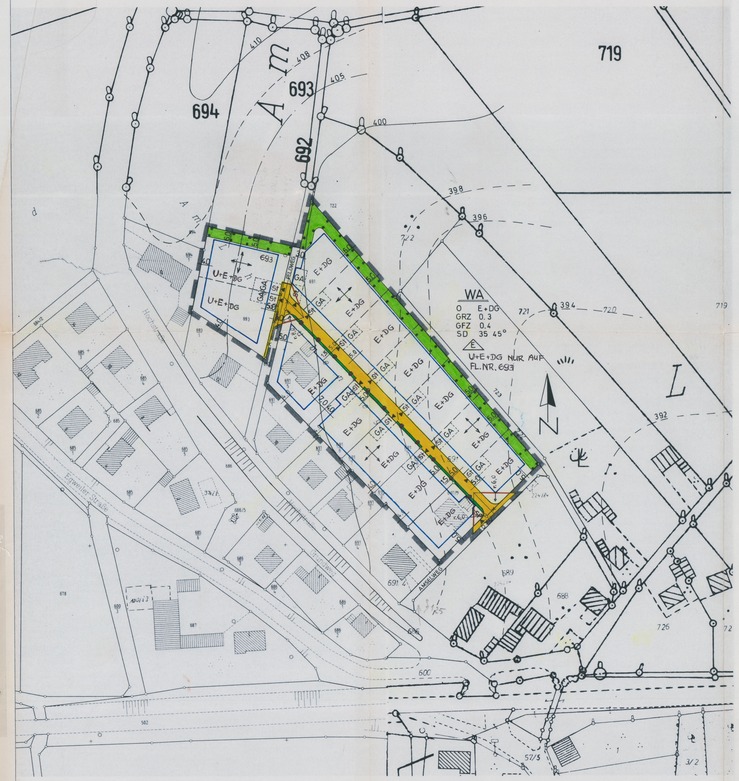

ZEICHENERKLÄRUNG:

a) FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN BEREICHS IN DIESEM VERFAHREN.
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GRÜNSTREIFEN
- GA — FLÄCHE FÜR GARAGEN
- ORTSRANDEINGRÜNUNG (siehe Grünordnung)
- ▶ — EINFAHRT
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- O — OFFENE BAUWEISE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SD — SATTELDACH
- E + DG — ERDGESCHOSSIGE BAUWEISE MIT DACHGESCHOSSAUSBAU (2VOLLGESCH. als HÖCHSTGRENZE)
- E — EINZELHÄUSER MIT MAXIMAL 2 WOHNUNGEN, WOBEI DIE 2. WOHNUNG IM DACHGESCHOSS LIEGEN MUSS.
- FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE
- SICHTDREIECK

HINWEISE:

- bestehende WOHNGEBÄUDE
- bestehende NEBENGEBÄUDE
- bestehende GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- aufzulösende GRUNSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR NEUEINTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

b) WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. a) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 der BauNutzVO festgesetzt.

   b) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. a) Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,3, die Geschoßflächenzahl GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.

   b) Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 700 qm.

   c) Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nicht zugelassen.

3. Gebäude

   a) Die eingetragenen Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen.

   b) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite um mind. 2,0 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudedecken mit Stützpfeilern (Mauerpfeilern oder Holzstützen) abgestützt sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten.

   c) Kniestöcke bis max. 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK Sparren sind zulässig.

   d) Stehende Einzeldachgauben dürfen 1,60 m in der Breite und 1,50 m Seitenwandhöhe nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Traufläge ausmachen. Die Gauben sind mit Satteldach oder mit abgeschlepptem Dach zu überdecken. Dachausschnitte in Form von innenliegenden Balkonen (sog.negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.

   e) Dachüberstände an Wohn- und Nebengebäuden dürfen am Giebel 0,50 m und an der Traufe 0,75 m nicht überschreiten.

   f) Schräg ansteigende Traufen und Ortgänge sind unzulässig.

   g) Sonnenkollektoren werden zugelassen, die Gesamtfläche darf nur Teile des Daches bedecken (Art. 12 BayBO).

   h) Für die Dacheindeckung der Wohn- und Nebengebäude sind Faserzementplatten unzulässig.
   Die Dächer sind mit ziegelrotem, ausnahmsweise rotbraunem Eindeckungsmaterial einzudecken.

   i) Für das gesamt Baugebiet werden nur Satteldächer zugelassen. Die Dacheinguing für Wohn- und Nebengebäude wird auf 35 – 45° festgesetzt.

   k) Die Hauptfirtrichtung wird wahlweise festgesetzt.

   l) Fassadenverkleidungen in Metall und Asbest sind unzulässig.

   m) Die Sockelhöhe = OK EG Fertigfußboden der Wohngebäude darf höchstens 25 cm über dem höchsten Geländeanschnittpunkt des natürlichen geländes liegen.

   n) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

4. Garagen

   a) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Sie müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
   Kellergaragen sind soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern nicht zulässig. Es ist nur ein Nebengebäude mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Das Nebengebäude ist mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschl. Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.

   Bei beidseitigen Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und der Baufluchtzur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

   Garagen einschl. Nebengebäude sollen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten. Ausnahmsweise sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohnhauses liegen zugelassen, allerdings nur unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes von 3,0 m.

   b) Die Entwässerung des Garagenvorplatzes hat auf eigenem Grund zu erfolgen.

5. Einfriedung

   a) Als Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen ist eine Bepflanzung oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m einschl. Sockel (höchstens 0,15 m) über Oberkante Straße zugelassen.

   b) Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

   c) Zwischen den Grundstücksgrenzen sowie entlang der Ortsrandeingrünung sind Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,25 m zugelassen.

   d) Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

   e) Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung ,Lagerung und Bepflanzung von mehr als 1.00m über Str.OK freizuhalten.

c) WEITERE FESTSETZUNGEN:

6. Straßen sowie Ver- u.Entsorgung.

   a) Die Oberkante Straße ist dem Gelände anzupassen. Überhöhungen sind weitgehendst zu vermeiden.

7. Die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen entlang der Erschließungsstraßen sind auf öffentlichen Grund von den Isar-Amper-Werken zu errichten. Dasselbe gilt auch für dasFernmeldewesen.

8. Straßenbeleuchtungen nicht über 3,0 m Leuchthöhe. Form und Abstimmung mit den Isar-Amper-Werken.

9. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen (Art. 4 (1) BayBO). Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, durch einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden.

10. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.

11. Grünordnung

    a) Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

    b) Die Grundstücke sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzverschlag).

    c) Die Ortsrandeingrünung im Norden u.Nordosten hat mit einer dichten Bepflanzung heimischer Sträucher und Gehölze zu erfolgen (s. Pflanzverschlag).

    d) Sämtliche Bepflanzungen haben innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen.

    e) Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen.

    f) Die Begrünung und Bepflanzung hat nach den gesetzlich vorgeschriebenen nachbarschützenden Grenzabständen zu erfolgen.

    Diesen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. S. 1763) zugrunde.

Pflanzvorschlag

Bäume 1. Ordnung:	Spitzahorn (Acer platanoides)	
	Winterlinde (Tilia cordata)	
	Bergulme (Ulmus glabra)	
	Walnuß (Juglans regia)	
	Vogelkirsche (Prunus avium)	
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn (Acer campestre)	
	Heinbuche (Carpinus betulus)	
	Eberesche (Sorbus aucuparia)	
	EÖbare Eberesche (Sorbus aucoparia "EBulis")	
	Mahlbeere (Sorbus intermedia)	
	Feldulme (Ulmus minor)	
	Obstbäume Hochstamm i.S.	
	Mostbirne (Pyrus communis)	
	Weißdorn Hochstamm (Crataegus i.S.)	
Sträucher:	Schlehe (Prunus spinosa)	
	Hundsrose (Rosa canina)	
	Zaunrose (Rosa rubiginose)	
	Weißdorn (Crataegux x macrocarpa)	
	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)	
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
	Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)	
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	
	Holunder (Sambucus nigra)	
	Liguster (Ligustrum vulgare)	
	Vogelkirsche (Prunus avium)	
	Hasel (Corylus avellana)	
	Feldahorn (Acer campestre)	

SATZUNG:

Die Gemeinde Bergheim erläßt aufgrund er §§ 2, Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91, Abs.1 bis 4, i.V. mit Art.7, Abs.1, Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung vom 15.09.1977, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan v.22.06.1961 u. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v.30.07.81 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Beschluß des Gem.Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 21.10.1988

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde von 28.02.1989 bis 24.04.1989 durchgeführt und ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluß des Gem.Rates über die Billigung des Bebauungsplanes am 05.05.1989

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 22.05.89 bis 23.06.89 in der Gemeindekanzlei und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a.d.Donau öffentlich ausgelegt.

Bergheim, 30.06.1989

.....
(1. Bürgermeister) Nestmeier 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.02.1990 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, 12.02.1990

.....
(1. Bürgermeister) Nestmeier 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den mit Schreiben der Gemeinde vom ..... angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakt geprüft und lt. Schreiben vom ..... eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht festgestellt.

Bergheim, ...

.....
(1. Bürgermeister)

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am ..... in der Gemeindekanzlei und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a.d.Donau gem. § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am ..... durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden.Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Bergheim, ...

.....
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE BERGHEIM

LANDKR. NEUBURG – SCHROBENHAUSEN

AM SANDACKER

M. 1 : 1000

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO W.ARNDT
NEUBURGERSTR.11 8070 INGOLSTADT

ERSTELLT: am 20.01.1989
GEÄNDERT am 07.11.1989