

Die Gemeinde Bergheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Fahrenweg" in Bergheim folgende Satzung:

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Fahrenweg", Gemeinde Bergheim, umfasst das Grundstück FlNr. 372/7 und Teillfläche auf FlNr. 360/1 und 326/15 der Gemarkung Bergheim.

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
0,30 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 19 BauNVO
0,55 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß § 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 Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. je eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
Freistehende Einzelhäuser >= 400 m²
Doppelhaushälfte >= 350 m²

4. Bauweise, 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 Geländeoberkante der anliegenden Hauptschließung 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.

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
z.B. Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

6. Grünflächen
 Grünflächen, privat (Ortsrandeigrünung)
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Bepflanzung mit mind. 60% Sträuchern und Einzelbäume im Abstand von 15 m eingestreut (gemäß Grünordnung Ziff. 7.0)

Ausgleichsfläche

B) Hinweise / Darstellungen

Grundstücksbegrenzung vorhanden
 Grundstücksbegrenzung aufzulösen
 Grundstücksbegrenzung geplant

vorgeschlagene Bebauung und Parzellenummerierung
372/1 Flurstücknummern

Nutzungsschablone

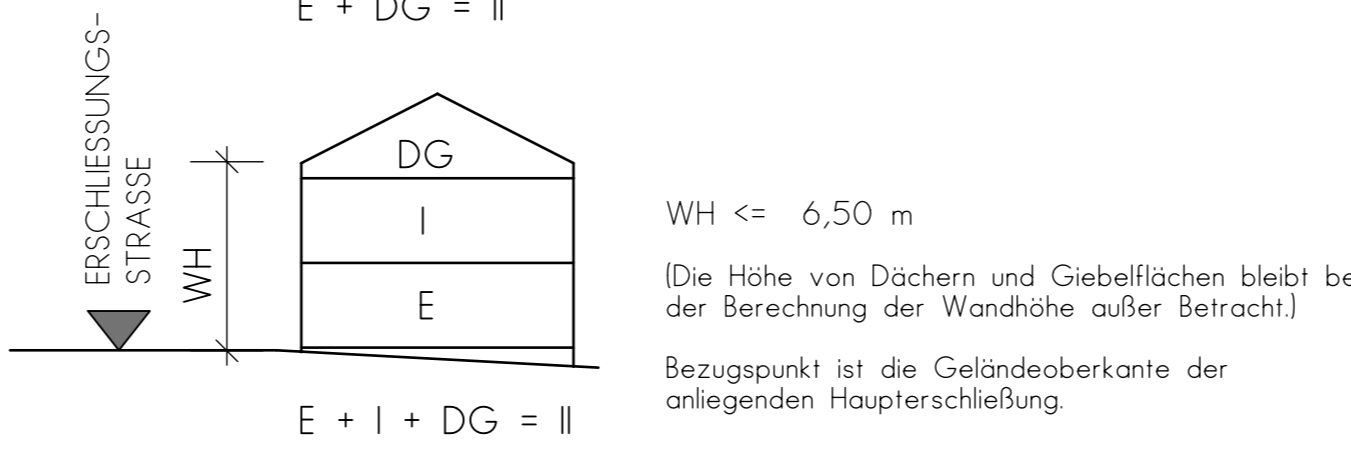
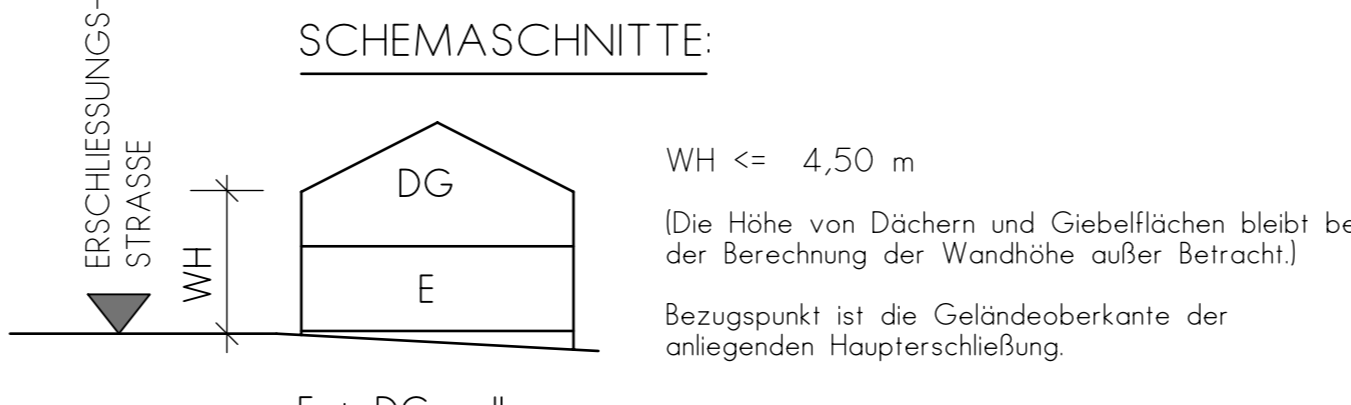
Auffüllung auf 376,45 NN

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 (NWFriV) 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 Röhre oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AG86B 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. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.
- Immissionsschutz
Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng bebauten Bereich immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl dieser Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden, ein Schallemissionspegel von 50 dB(A) sollte hierbei nicht überschritten werden. Hierzu wird auf den Leitfaden mit Auszug der Fachinformation in Kapitel III tieffrequente Geräusche bei "Luftwärmepumpen" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, hingewiesen. (http://www.lub.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_tei3_luftwaermepumpen.pdf)

D) Festsetzungen durch Text

- Bauweise
II Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 4,50 m, gemessen ab Geländeoberkante der anliegenden Hauptschließung bis Schnittpunkt Wand / Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante der anliegenden Hauptschließung bis Schnittpunkt Wand / Dach.



- 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

2.1 Dachform und Dachgestaltung
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 18° - 45°.
Dachneigung bei E + DG = II = 30° - 45°
Dachneigung bei E + I + DG = II = 18° - 38°

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

2.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel:
Die Breite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben und Zwerchgiebel muss mindestens 1,00 m niedriger als der First des Hauptdaches sein.
Die Breite von Zwerchbauten darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First der Zwerchbauten muss mindestens 1,00 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 Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei einer Dachneigung von > 35° zulässig. Dachschneitte sind unzulässig.

2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich, dürfen aber nicht aufgeständert werden.

2.5 Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

3.0 Bauliche Gestaltung der Nebengebäude und Garagen

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

3.2 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.

3.3 Außenwände:
Holznebengebäude sind zugelassen.

3.4 Garagenvorplätze:
Garagen müssen mindestens einen 5,00 m tiefen Stauraum zu den Grundstücksgrenzen haben. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückseinfahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5 Nebengebäude bei Grenzbebauung und Grenzgaragen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszubilden. Die mittlere Wandhöhe darf bis zu 3,30 m betragen.

4.0 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 ausschließlich 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.

5.0 Geländeveränderungen
Wesentliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
Auffüllungen und Abgrabungen bis zum Niveau der Erschließungsstraße sind zulässig.
Die Erstellung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.
Der Geländeübergang zu tieferliegenden Nachbargrundstücken (FlNr. 371) ist mit einem Böschungswinkel von max. 12 auszuführen.

6.0 Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen und auf Dauer vorzuhalten. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

7.0 Grünordnung
Die ausgewiesenen Flächen (Ortsrandeigrünung privat) sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzuzüchten:
großkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
Spitzhorn Acer platanoides
Bergahorn Acer pseudo-platanus
Birke Betula pendula
Stieleiche Quercus robur
Winterlinde Tilia cordata

mittel- und kleinkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm
Feldahorn Acer campestre
Harbuche 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 Hirtengelbhorn Cornus sanguinea
Haselnuß Corylus avellana
Pfläferhut Evonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Schlehdorn Prunus spinosa

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

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

9.0 Müllabfuhr
Müllgefäße sind zur Abfuhr außerhalb der Stichstraße bereit zu stellen.

10.0 Quellwassergebiet der Donau
Das gesamte Gelände wird bis auf 376,45 NN aufgefüllt.

11.0 Baumpflanzungen:
je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzungen unter 7.0 Grünordnung sind zu berücksichtigen.

12.0 Müllentsorgung
Die Abfallgefäße aller Anwohner müssen auf der Teillfläche FlNr. 360/1 (Mülltonnenstellplatz) zur Abholung bereit gestellt werden.

E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 22.01.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Fahrenweg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 22.01.2018 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

3. Der Planentwurf in der Fassung vom 15.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2018 bis 11.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.05.2018 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafel bekannt gemacht.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2018 bis 11.06.2018 beteiligt.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.06.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2018 als Satzung beschlossen.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bergheim, _____ Siegel
Gensberger,
1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 18.06.2018

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE BERGHEIM "AM FAHRENWEG"

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