

# **Satzung** zum Bebauungsplan „Am Gänsberg III“ in 86673 Unterstall der Gemeinde Bergheim

## **Präambel**

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund der §§1, 1a, 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der jeweiligen gültigen Fassung diesen Bebauungsplan, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit Hinweisen, der Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen sowie der Begründung als Satzung.

### **§1 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet im festgelegten Geltungsbereich gilt die Bebauungsplanzeichnung vom 24.07.2004, in der Fassung vom 17.09.2005, des Ingenieurbüros Hans-Jürgen Freiling. Die Satzung und die Bebauungsplanzeichnung ergänzen sich zum Bebauungsplan „Am Gänsberg III“.

### **§2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend §4 BauNVO wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von den Abweichungen der in §4(3) BauNVO aufgezählten Punkte sind nur ausnahmsweise zulässig

- Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
- Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen).

### **§3 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Nach §17(1) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

<b>II</b>	<b>GRZ = 0,35</b>	<b>GFZ = 0,55</b>
(Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss, als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse)	(Grundflächenzahl als Höchstgrenze)	(Geschossflächenzahl als Höchstgrenze)

- (2) Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.
- (3) Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen und Nebengebäude nach §14 BauNVO unzulässig.

#### §4 GRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

1. freistehende Einfamilienhäuser  $\geq$  550 m<sup>2</sup>
2. Doppelhäuser  $\geq$  350 m<sup>2</sup>

#### §5 BAUWEISE

- (1) Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- (2) Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- (3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, 7 der BayBO sind einzuhalten, auch wenn die im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen eine Unterschreitung zulassen würden.

#### §6 BAULICHE GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

- (1) Dachform und Dachgestaltung:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 45°.

- (2) Dachüberstände:

Zulässig ist ein maximaler Überstand von

- 0,75 Meter an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,50 Meter an der Giebelseite

Bei Grenzgaragen darf bei den auf den Grenzen gebauten Wänden kein Dachüberstand erstellt werden.

- (3) Dachaufbauten, Zwerchgiebel:

Die Breite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter 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 0,50 Meter 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.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich.

## (4) Firsthöhe:

Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 Meter. Als Firsthöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Firstes.

## (5) Wandhöhen (nach Art. 6(3) BayBO):

Die Wandhöhe darf

1. max. 4,50 Meter bei einer Bauweise E+D
2. max. 6,30 Meter bei einer Bauweise E+I+D

im Mittel, gemessen an der Bergseite, betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss.

## (6) Sockel:

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m bergseitig über dem Verlauf der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

## (7) Außenwände:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Holzhäuser zugelassen.

**§7 BAULICHE GESTALTUNG DER NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**

## (1) Dachform und Dachgestaltung:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° – 45°.

## (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) Außenwände:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Holznebengebäude zugelassen.

(4) Garagenvorplätze

Garagen müssen mindestens einen 5,00 m tiefen Stellraum vor den Straßenbegrenzungslinien haben. Der Stell- oder Stauraum von 5 Metern ist die Grundstücksgrenze und nicht die Straßenbegrenzungslinie. Der Stellraum darf nicht eingefriedet werden.

(5) Kellergaragen

Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, bzw. nicht mindestens ebenerdig zu befahren sind, nicht zulässig. Eine Ausnahme ergibt sich aus der Geländesituation für das Grundstück Nr. 8. Dort ist eine Kellergarage ausnahmsweise zugelassen.

(6) Nebengebäude

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Werden Garagen oder Nebengebäude an Grenzen zusammengebaut, sind diese gestalterisch miteinander abzustimmen.

(7) Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude bei Grenzbebauung und Grenzgaragen sind gemäß Art 7 Abs. 4 BayBO auszubilden.

## §8 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 Meter betragen. Mauern und Maschendrahtzäune als Einfriedung sind nicht zugelassen.

Bei den anderen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Sockel mit einer Gesamthöhe von 1,00 Meter zulässig. Die Höhe des Sockels darf max. 20 cm betragen.

## §9 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Wesentliche Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Zur Sicherung von eventuell vorhandenen Bodendenkmälern und -funden ist spätestens 1 Woche vor Beginn der Aushubarbeiten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, eine Mitteilung über den Baubeginn zu machen.

## **§10 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

- (1) Die Erschließungsstraße wird auf eine Breite von ca. 5,00 Meter asphaltiert. Die Mehrzweckstreifen und das Straßenbegleitgrün werden auf eine Breite von ca. 2,00 Meter sickerungsfähig befestigt.
- (2) Die Stellplätze im öffentlichen Bereich werden sickerfähig befestigt.
- (3) Die öffentlichen Grünflächen werden mit Rasen angesät und entsprechend dem Bebauungsplan bepflanzt.

## **§11 STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTS- UND NEBENANLAGEN**

- (1) Die Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.
- (2) Pro errichteter Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem zu bebauenden Grundstück zu erstellen. Die Garagenvorplätze werden als ½ Stellplatz angerechnet.
- (3) Vorplätze und ähnliche Flächen, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

## **§12 GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**

- (1) Die auf Grund des Bebauungsplanes entstehende(n) gemeindlichen Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese samt heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) An der Westgrenze des Baugebietes muss eine auf den privaten Grundstücken zu erstellende Ortsrandbegrünung auf eine Breite von 5,00 Meter erfolgen. Auf dieser sind entsprechend den Hinweisen (9) Sträucher und Bäume zu pflanzen.
- (3) Die privaten Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> ist 1 Baum zu pflanzen, mindestens jedoch 1 Baum.
- (4) Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.
- (5) Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

### **§13 TAGWASSERBESEITIGUNG**

Das Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

### **§14 INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt gemäß §10 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## HINWEISE

### (1) Stromversorgung

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der E.ON/Bayern 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 zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen sind entlang der Erschließungsstraße auf öffentlichem Grund zu errichten.

### (2) Wasser- und Abwasserversorgung

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasser- und Abwasserleitung anzuschließen. Wasser aus der Dachentwässerung ist über eine belebte Bodenzone oder Sickerschächte auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ebenfalls zulässig und wünschenswert ist die Verwendung von Regenwasserzisternen oder eine Kombination aus den einzelnen Systemen.

Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden.

### (3) Drainageleitungen

Drainageleitungen dürfen nicht am öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

### (4) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen

Mit Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist die ganze Woche über zu rechnen. Insbesondere sind bei der Ausfuhr und Einbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von der landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.

### (5) Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fahrspur wird asphaltiert. Der seitliche Mehrzweckstreifen wird mit sickerungsfähigem Belag ausgeführt. Die Oberflächenentwässerung der Fahrspuren erfolgt über Rigolen. Falls die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, werden zusätzlich Stauraumkanäle gebaut, die das Oberflächenwasser zeitverzögert in den öffentlichen Kanal leiten.

## (6) Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Müllbehälter sind in die Nebenanlagen zu integrieren.

## (7) Altlasten

Falls Altlasten bekannt sind oder bekannt werden, sind diese dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt mitzuteilen.

## (8) Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## (9) Grünordnung

Zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich sind aus heimischen Arten auszuwählen.

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

1. öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches

Die bestehende Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches ist zu erhalten und der Bestand zu schützen.

2. öffentliche Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches, Beispielliste:

## Bäume:

Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Obstbaumhochstämme  
Tilia cordata – Winterlinde

## Sträucher:

Acer campreste – Feldahorn  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuss  
Cornus sanguineum – Roter Hartriegel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum – Gemeine Kirsche  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball



3. öffentliche Grünfläche im Westen des Geltungsbereiches, Beispielliste:

## Bäume:

Obstbaumhochstämme

## Sträucher:

Acer campreste – Feldahorn  
 Cornus mas – Kornelkirsche  
 Corylus avellana – Haselnuss  
 Cornus sanguineum – Roter Hartriegel  
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum – Gemeine Kirsche  
 Ligustrum vulgare – Liguster  
 Prunus spinosa – Schlehdorn  
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

4. Straßenbäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns, Beispielliste:

Carpinus betulus „Fastigiata“ – Säulen-Hainbuche  
 Acer platanoides „Columnare“ – Säulenförmiger Spitzahorn  
 Corylus colura – Baum-Hasel  
 Obstbaumhochstämme

5. private Grünfläche im Geltungsbereich, Beispielliste:

## Bäume:

Carpinus betulus – Hainbuche  
 Sorbus aucuparia – Eberesche  
 Obstbaumhochstämme  
 Obstbaumhalbstämme  
 Malus in Sorten (Zieräpfel)  
 Brunus in Sorten (Zierkirschen)

## Sträucher:

Acer campreste – Feldahorn  
 Cornus mas – Kornelkirsche  
 Corylus avellana – Haselnuss  
 Cornus sanguineum – Roter Hartriegel  
 Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum – Gemeine Kirsche  
 Ligustrum vulgare – Liguster  
 Prunus spinosa – Schlehdorn  
 Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
 Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

6. private Grünflächen für Ortsrandbegrünung im Westen des Geltungsbereiches:

Es wird eine einreihige Strauchbepflanzung im Bereich der Grundstücke 14,15 und 16 mit eingestreuten Einzelbäumen von der Gemeinde Bergheim angepflanzt. Die Kosten dafür werden wie die gesamten Erschließungsmaßnahmen auf alle Grundstückseigentümer des Baugebietes „Am Gänsberg III“ umgelegt.

Der Pflanzabstand der Einzelbäume zur Westgrenze (vorhandene Ackerfläche) muss mindestens 4,00 Meter betragen. Bei der Berechnung der Mindestanzahl der Bäume je Grundstück werden die Bäume der Ortsrandbegrünung mit angerechnet.

Beispielliste:

Bäume:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Obstbaumhochstämme  
Obstbaumhalbstämme

Sträucher:

Acer campreste – Feldahorn  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuss  
Cornus sanguineum – Roter Hartriegel  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum – Gemeine Kirsche  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Prunus spinosa – Schlehdorn  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

## VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Aufstellungsbeschluss am 01.12.2003  
Bekanntmachung nach §2(1) BauGB am 08.12.2003
- (2) Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB gemäß der Planfassung vom 24.07.2004  
vom 06.08.2004 bis 15.09.2004
- (3) 1. Öffentliche Auslegung nach §3(2) BauGB gemäß der geänderten Planfassung vom 09.05.2005  
vom 30.05.2005 bis 30.06.2005
- (4) 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB gemäß der geänderten Planfassung vom 09.05.2005  
vom 30.06.2005 bis 10.08.2005
- (5) 2. Öffentliche Auslegung nach §3(2) BauGB gemäß der geänderten Planfassung vom 17.09.2005  
vom 03.04.2006 bis 03.05.2006
- (6) 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4(1) BauGB gemäß der geänderten Planfassung vom 17.09.2005  
vom 03.04.2006 bis 03.05.2006
- (7) Satzungsbeschluss nach §10 BauGB am 22.05.2006
- (8) Bekanntmachung nach §10 BauGB am 14.06.2006

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

Nach der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bergheim, den 14.06.2006



  
.....  
Stadlmeier  
1. Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit der am 22.05.2006 als Satzung beschlossenen wird bestätigt.

Bergheim, den 14.06.2006

  
.....

Stadlmeier  
1. Bürgermeisterin

