

# 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN, DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

## Bebauungsplan "Trauberg II"

als

## SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beifügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- |     |  |  |   |
|-----|--|--|---|
| 1   | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs   |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   |
| 2   | Art der baulichen Nutzung (mit Wohneinheitenbegrenzung s.a. Festsetzung Nr. 4) |  | Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.<br>Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.  |
| 3   | Maß der baulichen Nutzung  |  |   |
| 3.1 | Grundflächenzahl   |  | höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ  |
|     |  |  | Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis 50 v. 100 überschritten werden |
| 3.2 | Zahl der Vollgeschosse   |  | Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  |

- |     |   |  |   |                                   |
|-----|---|--|---|-----------------------------------|
| 3.3 | Wandhöhe                                |  | die maximale Wandhöhe (WH) beträgt 6,5 m ab der Oberkante Rohfußbodens des südseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses.<br><br>Die Wandhöhe WH wird traufseitig gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens (OK-RFB) des südseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. |                                   |
|     |   |  | Die Wandhöhe, gemessen vom geplanten Gelände, darf bei allen Hausformen, traufseitig gemessen, 7,80 m nicht überschreiten.<br>Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie max. 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.   |                                   |
| 3.4 | Höhenlage der Hauptgebäude              |  | Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses im jeweiligen Bauraum als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull z.B. 405,90 m ü. NHN<br>Erdgeschoss ist das nordseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegene Geschoss   |                                   |
| 4   | Zahl der Wohnungen / Stellplatznachweis |  | Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus begrenzt.<br>Gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheim sind auf den jeweiligen Baugrundstücken, je Wohneinheit, zwei Stellplätze nachzuweisen.   |                                   |
| 5   | Baugrenzen, Bauweise                    |  | festgesetzte Baugrenze<br>Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.<br>  | Bauräume für Garagen und Carports |
|     |   |  | Es sind nur Einzelhäuser zulässig.  |                                   |

- |     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 6   | Bauliche Gestaltung                                    |  |  |
| 6.1 | Dächer und Dachneigung (Haupt- und Nebengebäude)       |  | zulässig sind :<br>gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem, über die Längsseite gezogenem First<br>Dachneigung von 20° bis 45°<br>Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "talseitiger" Traufe<br>Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.<br>Dachneigung max. 15°<br>Für Garagen, Carports, untergeordnete erdgeschossige Anbauten und Überdachungen sind auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.<br>Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrotte, rotbraune, graue oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.<br>Bei Pultdächern sowie bei Dächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind auch nicht glänzende Metalldeckungen, Glaseindeckungen und extensive Dachbegrünungen zulässig.  |
| 6.2 | Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen |  | Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 38° zulässig.<br>Der Abstand vom Ortsgang muss mindestens 2 m, der Abstand vom First mindestens 1 m betragen.<br>Die Länge der Dachaufbauten darf zusammerechnet ein Drittel der Gebäuelänge nicht überschreiten.<br>Es ist nur eine Gaubenart je Grundstück zulässig. Neben Dachgauben zählen auch Zwerchgiebel und Zwerchhäuser zu den Dachaufbauten.<br>Dacheinschnitte sind unzulässig.<br>Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichem Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.   |
| 6.3 | Fassadengestaltung                                     |  | An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.   |
| 7   | Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen     |  | Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und den hierfür vorgesehenen Bauräumen für Garagen und Carports zulässig.<br>Ihre Einfahrtseite muss einen Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche als Stauraum einhalten und ist nach der Festsetzung zum Bodenschutz zu gestalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Länge bzw. Breite der Garagen und Carports darf 8,00 m nicht überschreiten.<br>Kellergaragen sind unzulässig.<br>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und dürfen je Baugrundstück eine Gesamtgrundfläche von 20 m² nicht überschreiten.<br>Nebenanlagen im Bereich der Ortsrandeingerünung und der öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. |

- |      |                                      |   |   |   |
|------|--------------------------------------|---|---|---|
| 8    | Verkehrsflächen                      |   |   |   |
| 8.1  |                                      | Straßenbegrenzungslinie   |   |   |
| 8.2  |                                      | Öffentliche Verkehrsfläche mit unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraums (Straßenbäume, Verkehrsgrün)   |   |   |
| 8.3  |                                      | Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg   |   |   |
| 8.4  |                                      | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  |   |   |
| 9    | Bodenschutz                          |   | Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., außer Terrassen sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wassergeb. Decke).  |   |
| 10   | Grünordnung                          |   | Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.   |   |
| 10.1 | Grünordnung allgemein                |   | Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.  |   |
| 10.2 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen |   | Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein standortgerechter, klimaangepasster Obstbaum (regionaltypische Obstsorten) oder Laubbbaum festgesetzt und ist innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche zu platzieren.<br>Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm<br>Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm<br>Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.<br>Nadelgehölzhecken aus fremdländischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.<br> | Flächen zur Anlage einer Mulde zur Führung des Niederschlagswassers aus dem Außengebiet. Die betreffenden Flächen sind von allen baulichen Anlagen (z.Bsp. Einfriedungen, Stützmauern), Ablagerungen, Häufen etc. dauerhaft freizuhalten. Geländeänderungen innerhalb dieser Flächen sind unzulässig. |
| 10.3 | Öffentliches Grün                    |   | Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingerünung  |   |
|      |                                      | Baum in öffentlicher Grünfläche, Standort veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm<br>Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm |   |   |

- |      |                                      |                                  |  |  |
|------|--------------------------------------|----------------------------------|--|--|
| 10.5 | Erhaltung                            |                                  | Erhaltung Ranken/Feldrain mit Magerstandorten und Altgrasflur  |  |
|      |                                      |                                  | Erhaltung Baum   |  |
|      |                                      |                                  | Erhaltung Hecke  |  |
| 11   | Einfriedigungen                      |                                  | Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig. Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedigung sind ebenso nicht zugelassen. Sichtbare Zaunsockel sind nur handseitig, mit einer max. Höhe von 20 cm über Gelände, zulässig. Abstellboxen/-einrichtungen für Mülltonnen (soweit diese nicht in den Gebäuden untergebracht sind) sind gestalterisch in die Einfriedigung zu integrieren und zu begrünen.   |  |
| 12   | Geländeveränderungen und Stützmauern |                                  | Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen, Zufahrten und Terrassen bis auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des dem natürlichen Gelände nächstgelegenen Geschosses geführt werden. Geländeänderungen sind nur im Rahmen der im Bebauungsplan dargestellten Geländeschnitte möglich.<br>Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen und den landwirtschaftlichen Flächen sowie zu hangabwärts gelegenen Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 7; 8 und 9 ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 2,0 m zu erhalten.<br>Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Böschungsfüße müssen zu Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1 m einhalten Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Zu Grundstücksgrenzen müssen sie einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Grundstücksflächen vor Stützmauern sind in einer Mindestdiefe von 0,5 m zu bepflanzen. Zur Absicherung von Geländeänderungen gegenüber angrenzender Baugrundstücke sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m und auf den Grundstücks- grenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m und auf den Grundstücksgrenzen zulässig.<br> |  |
| 13   | Sonstige Planzeichen                 |                                  |  |  |
| 13.1 |                                      | Maßzahl in Metern                | 13.2   | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche |
| 13.3 |                                      | Anbauverbotszone der Kreisstraße |  |  |

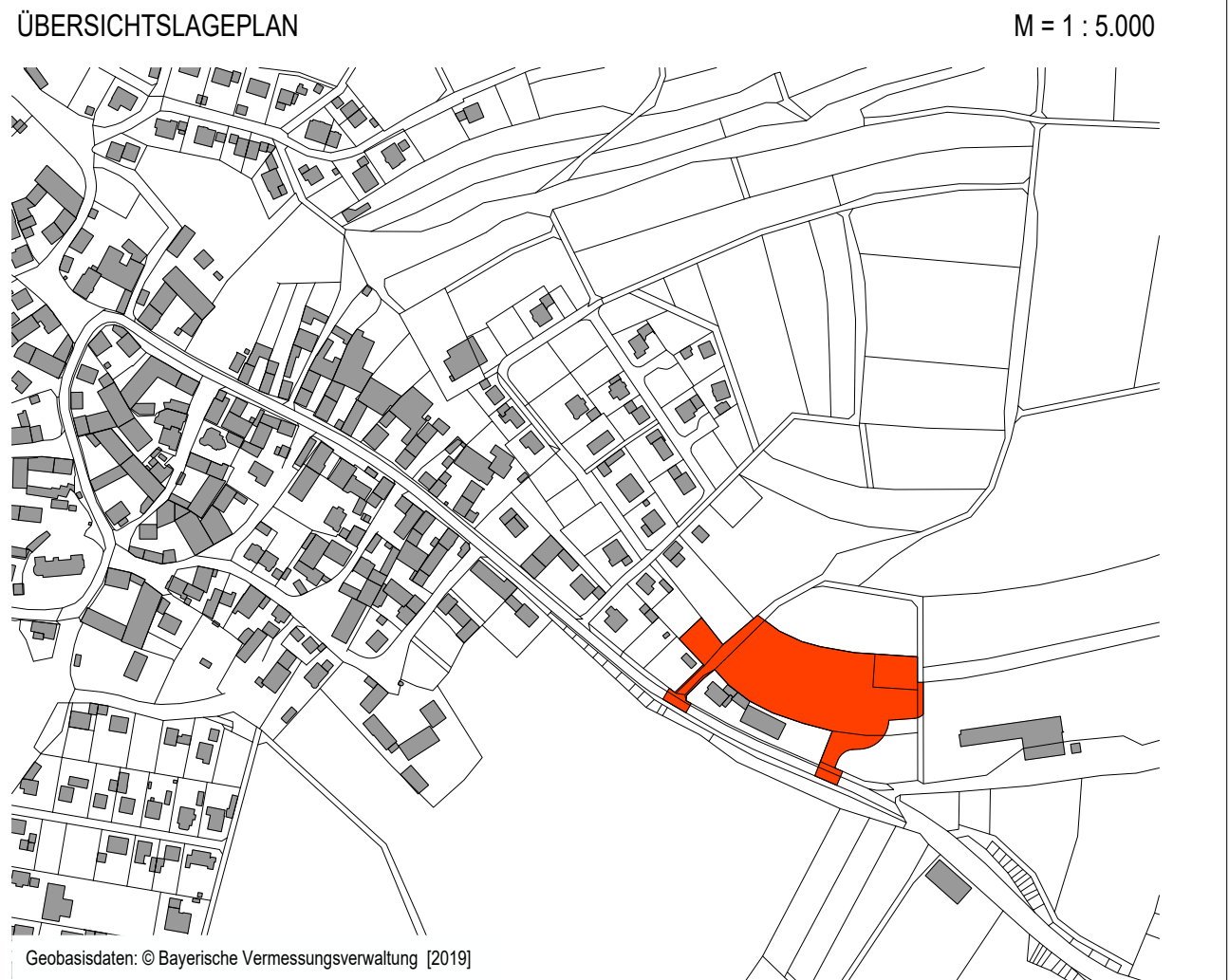
## 3. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- |    |   |  |    |  |   |
|----|---|--|----|--|---|
| 1  |   | Bestehende Flurstücksgrenze  | 2  |  | Vorgeschlagene Grundstücksgrenze                          |
| 3  |   | Bestehendes Haupt- und Nebengebäude                                  | 4  |  | Flurstücksnummer  |
| 5  |   | Bestehende Böschungen  | 6  |  | Gebäudevorschlag  |
| 7  |   | Parzellennummer  | 8  |  | Im Zuge der Erschließung entstehende Böschungen           |
| 9  |   | Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes                              | 10 |  | vorgeschlagene Garagenzufahrt                             |
| 11 |   | freizuhaltendes Sichtfeld 50 km/h (Erschließungsplanung)             | 12 |  | freizuhaltendes Sichtfeld 100 km/h (Erschließungsplanung) |
| 13 |   | geplante Straßengradienten mit Höhenangabe in mÜNN, z.B. 405,47 mÜNN |    |  |   |
| 12 | Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.   |  |    |  |   |
| 13 | Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserversorgungsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.   |  |    |  |   |
| 14 | Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.   |  |    |  |   |
| 15 | Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen.  |  |    |  |   |
| 16 | Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.  |  |    |  |   |
| 17 | Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.                |  |    |  |   |
| 18 | Für das Planungsgebiet liegt die "Baugrunderkundung für die Erschließung des Baugebiets im Hanggrundstück Flurnummer 139 der Gemarkung Unterstall" (041/006088) vom SYNLAB Umweltinstitut GmbH mit Stand vom 24.04.2017 vor sowie die "Ergänzende Baugrunderkundung" mit Stand vom 19.06.2017. Diese sind bei der Bauausführung zu beachten. Der Boden im Plangebiet ist laut der Baugrunderkundung vermutlich nicht sickerfähig. |  |    |  |   |
| 19 | Die Erkundung des Untergrunds obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der eigenverantwortlich zu prüfen hat, ob sein Vorhaben gegen drückendes Grundwasser zu schützen ist. Um zu verhindern, dass es durch Sturzfluten oder wild abfließendes Wasser zur Überflutung der Gebäude oder Kellergeschosse kommt, sollten Kellergeschosse grundsätzlich grundwasserdicht bis einige cm über die Geländeoberkante ausgeführt werden.          |  |    |  |   |
| 20 | Werden Luft-Wärmepumpen errichtet, so wird darauf hingewiesen, dass diese tieffrequente Geräusche emittieren, die während der Nachtzeit besonders störend wirken. Bei der Auswahl dieser Geräte ist darauf zu achten, dass ein Schall-Leistungspegel von 50 db(A) nicht überschritten wird (siehe Leitfaden des Bayer. Landesamt für Umwelt).   |  |    |  |   |
| 21 | In der Genehmigungsplanung sind das natürliche sowie das geplante Gelände darzustellen.   |  |    |  |   |

- |    |  |   |          |
|----|--|---|----------|
| 4  | VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 b BauGB)   |   |          |
| 1. | Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.  |   |          |
| 2. | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 wurde in der Zeit vom 04.09.2018 bis 05.10.2018 durchgeführt   |   |          |
| 3. | Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.09.2018 bis 05.10.2018 statt.  |   |          |
| 4. | Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2023 bis 16.02.2023 öffentlich ausgestellt.   |   |          |
| 5. | Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2023 bis 16.02.2023 beteiligt.  |   |          |
| 6. | Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.03.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2023 als Satzung beschlossen.  | Gemeinde Bergheim, den .....              |          |
|    |  | Tobias Gensberger<br>Erster Bürgermeister | (Siegel) |
| 7. | Ausgefertigt   | Gemeinde Bergheim, den .....              |          |
|    |  | Tobias Gensberger<br>Erster Bürgermeister | (Siegel) |
| 8. | Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 Gemeinde zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 33 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. | Gemeinde Bergheim, den .....              |          |
|    |  | Tobias Gensberger<br>Erster Bürgermeister | (Siegel) |

## GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "TRAUBERG II"



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

PFFAENHOFEN, DEN 28.03.2022  
GEÄNDERT, DEN 05.09.2022  
GEÄNDERT, DEN 27.03.2023

Proj.Nr.: 3033.014