Gemeinde Bergheim

Bebauungsplan „Am Luckerberg II“
1. Änderung

Begründung
zur Planfassung vom 19.02.2024

Auftraggeber: **Gemeinde Bergheim**

Gemeinde Bergheim
Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a. d. Donau
Tilly-Park 1a
86633 Neuburg
Tel.: 08431/6719-0
Fax: 08431/671940
e-mail: verwaltung@vg-neuburg.de

Entwurfsverfasser: **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
Ursula Burkart Architektin, Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Planung 2
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 2
3 Änderungsplanung 2
3.1 Wandhöhe 2
3.2 Abstandsflächen 2
3.3 Stellplatznachweis 3
3.4 Dächer 3

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „Am Luckerberg II“ mit Teilaufhebung BP „Am Luckerberg I“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2021 gesatzt.

Im Rahmen der Objektplanung wurden teilweise Konflikte zu den konkreten Planungen mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage und Wandhöhe ersichtlich.

Der Gemeinderat Bergheim hat daher in seiner Sitzung am 19.02.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Am Luckerberg II“ beschlossen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit den geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Belange der Landes- und Regionalplanung sowie sonstige Belange werden durch die Änderungsplanung ebenfalls nicht berührt.

Der Bebauungsplan „Am Luckerberg II“ – 1. Änderung ersetzt den Bebauungsplan „Am Luckerberg II“ vollständig.
Begründung und Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

3 Änderungsplanung

Im Rahmen der 1. Änderung werden folgende Festsetzung angepasst:

3.1 Wandhöhe (Festsetzung Pkt. 3.3)

Die Begrenzung der Wandhöhe, bezogen auf das natürliche bzw. geplante Gelände wird auf die „bergseitige“ Wandhöhe eingeschränkt.
Die talseitige Wandhöhe kann somit diese Begrenzung überschreiten.
In Zusammenhang mit der geltenden Regelung von zulässigen 2 Vollgeschossen ist das Maß der Nutzung noch verträglich geregelt, die Wandhöhen bleiben dennoch in dem zum Teil sehr bewegten Gelände, flexibel.

Zudem wird die Definition des Erdgeschosses ergänzt: „Als Erdgeschoss gilt das tiefst gelegene Vollgeschoss.“

3.2 Abstandsflächen (Festsetzung Pkt. 7.1)

Der Bezugspunkt für die abweichende Regelung für Grenzgaragen wird konkreter definiert. Die zulässige Höhe der zufahrtsseitigen Außenwand wird in Bezug zum „höchsten Straßenniveau an der Straßenseitigen Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich“ gesetzt.

3.3 Stellplatznachweis (Festsetzung Pkt. 7.9)

Künftig gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheim.
Hierzu wird der Hinweis (Pkt. 19) ergänzt

3.4 Dächer (Festsetzung Pkt. 7.4)

Die zulässigen Dachformen werden um Zeltdächer und begrünte Flachdächer ergänzt.