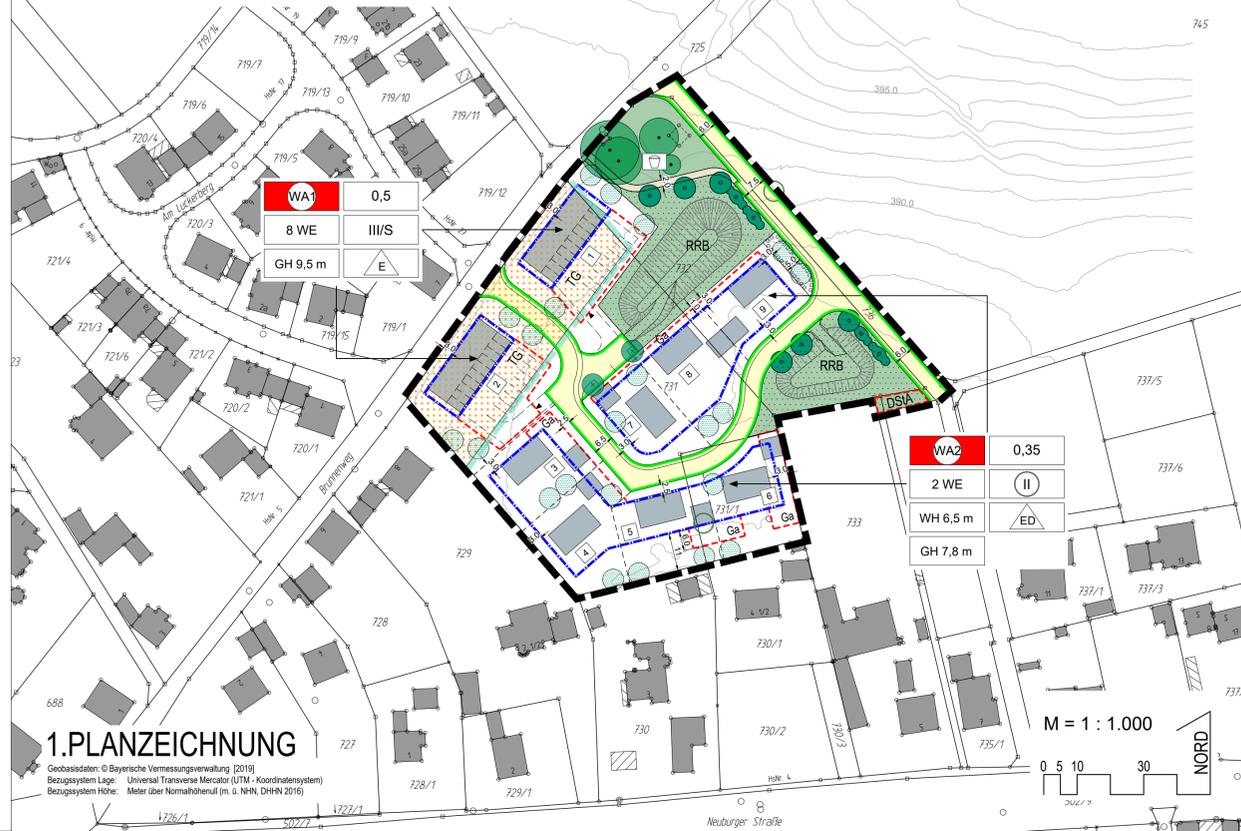


BEBAUUNGSPLAN

MIT TEILAUFLÖSUNG BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG I"

"AM LUCKERBERG III"



1. PLANZEICHNUNG

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

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung,

den **Bebauungsplan "Am Luckerberg III" mit Teilaufhebung
Bebauungsplan "Am Luckerberg I"**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.
 - 2 WE** je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen
 - 8 WE** je Wohngebäude werden max. 8 Wohneinheiten zugelassen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 0,35** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
 - III/S** zwingend zwei Vollgeschosse
 - III/S** drei Vollgeschosse als Höchstmaß
Das 3. Vollgeschoss muss als Staffelfgeschoss ausgebildet werden und darf dabei maximal 80 % der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses einnehmen. Das Staffelfgeschoss ist an mindestens drei Gebäudesellen jeweils mindestens 1,0 m, gegenüber dem darunter gelegenen Geschoss, zurückversetzt zu errichten.

- Höhe baulicher Anlagen im WA1
Gesamthöhe (GH) in Metern als Höchstmaß
Die Gesamthöhe ist bei Pultdächern firstseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut zu messen.
Die Gesamthöhe ist bei Flachdächern von der von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante Attika zu messen.
- Höhe baulicher Anlagen im WA2
Wandhöhe (WH) in Metern als Höchstmaß
Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der Oberkante der äußeren Dachhaut zu messen.
- Höhe baulicher Anlagen im WA2
Gesamthöhe (GH) in Metern als Höchstmaß
Die Gesamthöhe ist bei Sattel- und Walmdächern von der OK-EG-RFB bis zur Oberkante des Firstes, bei Pultdächern firstseitig von der OK-EG-RFB bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut zu messen.

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Die Grundstücksgröße für Doppelhäuser muss mindestens 700 m² betragen.
- BAUGRENZEN**
Eingangüberdachungen, Balkone und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig sind Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20 m² und bauliche Anlagen welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenzen / Bauräumen für Garagen und der Erschließungsstraße) werden Nebenanlagen nicht zugelassen.
- Ga** Bauraum für Garagen
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Die Länge bzw. Breite der Garagen darf 8,0 m nicht überschreiten.
- TG** Bauraum für Tiefgaragen und oberirdische Zufahrtswerkwerke
Tiefgaragen und oberirdische Zufahrtswerkwerke sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Mindestens 80 % der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen muss dabei mindestens 30 cm betragen.
- DSIA** Bauraum für eine Drucksteigerungsanlage

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung
 - öffentlicher Fußweg
- Vorsorgender Bodenschutz
Oberirdische Stellplätze und der gemäß Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fußweg sind in wasserundurchlässiger Weise herzustellen.
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Grünordnung allgemein
7.1.1 Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind nach der Herstellung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
7.1.2 Die unter Pkt 7.2 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen. Die unter Pkt 7.3 festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes herzustellen.
 - Öffentliches Grün
7.2.1 Gehölze zu erhalten
Der gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch heimische Laubbäume an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode zu ersetzen.
7.2.2 Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist die Errichtung einer Transformatorstation mit einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig.
7.2.3 Öffentliche Grünfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Saatgut (Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% - Anteil Gräser: 50%) anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Regenrückhaltebecken (RRB) sowie einer Drucksteigerungsanlage zulässig.
7.2.4 zu pflanzender Baum in Verkehrsfläche
zulässig sind standortgerechte, klimaresistente Laubbäume gem. der Pflanzenliste 1
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.
Bei der Pflanzung muss pro Baum die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der unterirdische durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
7.2.5 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Laubbäume gem. der Pflanzenliste 2
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der öffentlichen Grünflächen um bis zu 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
7.2.6 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
zulässig sind heimische Sträucher gem. der Pflanzenliste 3
Jede Strauchgruppe ist ein- bis zweireihig zu pflanzen, maximal 7,5 m lang und setzt sich aus mindestens 5 Sträuclern zusammen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Privates Grün
7.3.1 Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen sind zwei heimische Laubbäume oder Obstbäume (regionaltypische Obstsorten) zu pflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Hinweis: Es wird empfohlen Arten gemäß der Pflanzenliste unter Pkt. 3 Hinweise zu verwenden.
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Je volle 300 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regional-typische Obstsorten) zu pflanzen. Die unter Pkt. 7.3.1 festgesetzten zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Pflanzlisten
7.4.1 Pflanzenliste 1 - Artenauswahl Bäume für öffentliche Verkehrsflächen
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' Pyramiden-Hainbuche
 - Gleditsia triacanthos 'Skyline' Gleditschie 'Skyline'
 - Sorbus aria 'Magnifica' Mehlschnecke 'Magnifica'
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
 - Tilia cordata 'Greenspire' Winter-Linde 'Greenspire'
 - Tilia cordata 'Rancho' Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'
- Pflanzenliste 2 - Artenauswahl Bäume für Ortsrandeigrünung und innere Durchgrünung
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14 - 16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Prunus avium Vogel-Kirsche
 - Juglans regia Wallnuss
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Tilia cordata Winter-Linde
- Pflanzenliste 3 - Artenauswahl Sträucher für Ortsrandeigrünung
Verpflanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, 60 - 100 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)
 - Alemanchier ovalis gew. Felsenbirne
 - Cornus mas Kornekirsche
 - Cornus alba Hartriegel
 - Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
 - Rosa multiflora Vielblütige Rose
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 - Eonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Corylus avellana Hasel
 - Rosa canina Hund-Rose
 - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Pflanzenliste 4 - Artenauswahl Bäume für den Privatgarten
Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)
 - Alemanchier arborea Baum-Felsenbirne
 - Acer campestre Feldahorn
 - Sorbus thuringica Thüring. Mehlbeere
 - Prunus 'Accolade' Zier-Kirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Malus Hybriden Zier-äpfel in Sorten
 - Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten
 - Liquidambar styraciflura 'Worpleston' Amberbaum
 - Prunus sargentii Scharlach-Kirsche
 - Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 - Fraxinus omus Blumen-Esche
- Geschotterte "Steingärten" sind unzulässig.
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

- Höhenlage von Gebäuden
Die Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens (OK-EG-RFB) darf maximal 35 cm über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.
- Geländeveränderungen
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgetragen werden. Die Geländeoberfläche darf für einen höhengleichen Anschluss der Grundstücksflächen, an Zugängen und Zufahrten bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- Dächer
8.4.1 Dächer der Hauptgebäude
Dachform/-neigung gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First sowie Pultdächer
bei I: Dachneigung: 20° - 35°
Dachform/-neigung begrünte Flachdächer sowie Pultdächer
bei III/S: Dachneigung: max. 15°
Dachdeckung: Für die Dachdeckung geeigneter Dächer sind ausschließlich ziegelrote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
Dachaufbauten: werden nicht zugelassen
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
- Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden
Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer und nichtglänzenden Metallendeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- Technische Anlagen zur solaren Nutzung
Nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie werden zugelassen.
- Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie Gabionen und Mauern sind unzulässig.
- Stellplatznachweis
je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
- Versorgungsleitungen
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Sonstige Festsetzungen
 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen
 bestehende Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Gebäudebestand
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Bauzellennummer
 Gebäudevorschlagn
 Gestaltungsvorschlag Stellplätze auf Privatgrundstück
 vorgeschlagene Tiefgaragenzufahrt
 Höhenschichtlinien des Urgeländes mit Angabe der Höhen in m ü. NNH (1m Raster), z.B. 390 m ü. NNH
 vorgeschlagener Baumstandort auf Privatgrundstück
 Gehölzbestand
 Regenrückhaltebecken geplant
 Geltungsbereich des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Luckerberg I" mit Flächen innerhalb derer dieser Bebauungsplan teilaufgehoben wird
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserbenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen; d.h. von 1.10. bis 28./29.02. des Folgejahres. Falls die Rodung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bodendenkmalpflege
Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht bekannte Bodendenkmäler zu vermuten sind, ist für jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig.
- Für die Vorhaben im WA 1 ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gemäß § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bergheim, den

.....

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister



.....

Gemeinde Bergheim, den

.....

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister



.....

Gemeinde Bergheim, den

.....

Gemeinde Bergheim, den

.....

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister



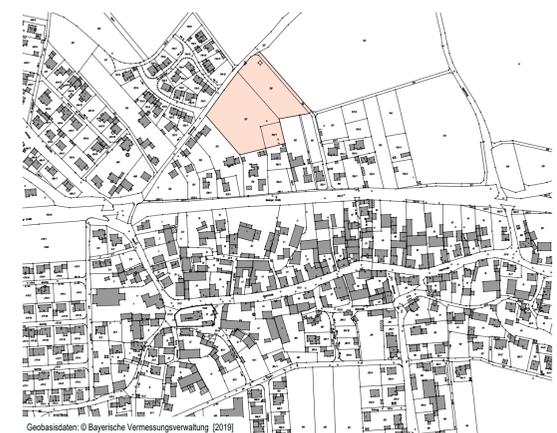
GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG III" MIT TEILAUFLÖSUNG BEBAUUNGSPLAN "AM LUCKERBERG I"

Fassung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 16.11.2020
DEN 21.06.2021

Proj.Nr.: 3033.023