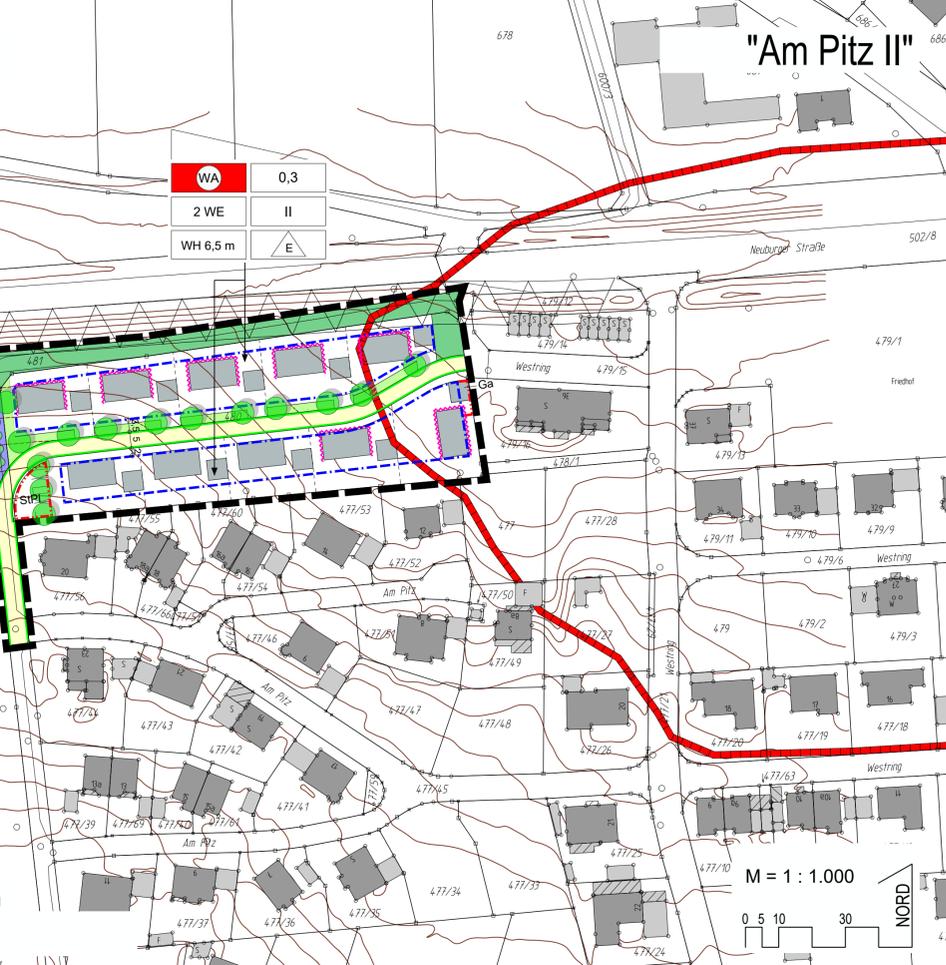


WA	0,3
2 WE	II
WH 6,5 m	E

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand März 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)



PRÄAMBEL

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

Bebauungsplan Nr. B-BE-03 "Am Pitz II"

SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung
WA Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

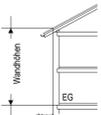
3 Maß der baulichen Nutzung
0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3

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 II maximal zwei Vollgeschosse

3.3 WH 6,5 m Die zulässige Wandhöhe WH in Meter darf maximal 6,5 m betragen.

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.



4 Bauweise

- 4.1 festgesetzte Baugrenzen.
4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
4.3 es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig
4.4 Flächen für Garagen und Carports
4.5 Flächen für Stellplätze

5 Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
5.1 Anbauverbotszone, auf 13 m reduziert

6 Grünflächen, Grünordnung

- 6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 zu begründende private Grundstücksanteile
6.3 Pflanzgebot, in der Lage veränderbar
6.4 Pflanzgebot auf Baugrundstücken
6.5 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten
6.6 Pflanzliste Artenauswahl Bäume für private Grünflächen

- Fraxinus ornus
Malus Hybriden
Malus floribunda
Prunus sargentii
Prunus Accolade
Sorbus aucuparia 'Edulis'
Sorbus thuringiata 'Rastigjata'
Blumen-Esche
Zier-Apfel, in Sorten
Vielblütiger Apfel
Scharlach-Kirsche
Zier-Kirsche 'Accolade'
Esobare Eberesche
Türingische Mehlbeere

Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten

6.6 Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

7.1 Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des höhenmäßig dem maßgebenden Straßenniveau nächstgelegenen Geschosses darf max. 20 cm über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.

7.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, landschaftlichen Flächen sowie Wirtschaftswegen 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.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

7.4 Dächer

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem in Gebäudelängsrichtung verlaufendem First, sowie Pultdächer außerdem werden mind. extensiv begrünte Flachdächer zugelassen

Dachneigung: 20° - 35°

Dachaufbauten: werden nicht zugelassen

Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel/Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Garagen/ Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

7.5 Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig.

7.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

8. Immissionsschutz

8.1 Fassaden mit festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8.2 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

8.3 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde.

8.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7961.1 / 2022 - JB vom 09.09.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

3. Hinweise

- 1 Bestehende Grundstücksgrenzen
2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3 Flurstücksnummer
4 Gebäudebestand
5 Gebäudevorschlag
6 Höhenschichtlinien
7 Maßangabe in Metern z.B. 5 m
8 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
9 Bodendenkmal mit Akten-Nr.: D-1-7233-0469; Siedlung und Körpergräber der Linearbandkeramik, Siedlung der Münchshöfener Kultur, Körpergrab der Schnurkeramischen Kultur, Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit, Körperbestattung des frühen Mittelalters.
10 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
11 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
12 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
13 Artenschutz

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altdachstuhl oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Geholzerhalt
Der sich im Plangebiet befindliche Gehölzbestand ist zu erhalten und entsprechend zu schützen.

Verwendung von insektenfreundlichem Licht
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten sollten zur Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Rhythmuscharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse verwendet werden.

14 Gemeindliche Satzungen
Die Stellplatzsatzung sowie die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim sind zu beachten.

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

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

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bergheim, den

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister Siegel

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP NR. B-BE-03

"AM PITZ II"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 04.10.2021
GEÄNDERT, DEN 14.10.2024

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 09441 5046-0
Fax: 09441 504629
Mail: info@wipflerplan.de