

**Gemeinde Bergheim**  
**Landkreis Neuburg-Schrobenhausen**



**Bebauungsplan**  
**nach § 13a BauGB**

**"Nördlich der Eichstätter Straße"**

**BEGRÜNDUNG**

**24.04.2023**

**27.11.2023**

**25.03.2024**

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines</b>   | <b>02</b> |
| 1.1       | Ausgangslage   | 02        |
| 1.2       | Art des Verfahrens mit Begründung                                      | 02        |
| 1.3       | Lage und Topographie des Planungsgebietes                              | 02        |
| 1.4       | Räumlicher Geltungsbereich   | 02        |
| 1.4.1     | Abgrenzungen   | 02        |
| 1.4.2     | Fläche des Planungsgebietes  | 02        |
| 1.4.3     | Liste der betroffenen Flurstücke                                       | 02        |
| 1.5       | Bestehende Rechtsverhältnisse und überörtliche Planung                 | 02        |
| 1.5.1     | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                | 02        |
| 1.5.2     | Benachbarte Bebauungspläne   | 02        |
| 1.5.3     | Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben                                | 03        |
| 1.5.4     | Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes                                   | 03        |
| <b>2.</b> | <b>Ziele des Bebauungsplanes</b>                                       | <b>03</b> |
| <b>3.</b> | <b>Städtebauliche Flächenbilanz</b>                                    | <b>03</b> |
| <b>4.</b> | <b>Planinhalt und Festsetzungen</b>                                    | <b>03</b> |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung  | 03        |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 04        |
| 4.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen | 04        |
| 4.4       | Verkehrsflächen  | 04        |
| 4.5       | Grünordnung  | 04        |
| 4.6       | Fläche für Versorgungsanlagen  | 05        |
| 4.7       | Sonstige Planzeichen / Festsetzungen                                   | 06        |
| 4.8       | Örtliche Bauvorschriften   | 06        |
| 4.9       | Hinweise   | 09        |

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Gemeinde Bergheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Eichstätter Straße". Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Aufstellung wird erforderlich, um einem konkreten Bauvorhaben Rechnung zu tragen und die städtebauliche Ordnung hierfür herzustellen. Die Gemeinde Bergheim hat in ihrer Sitzung vom 30.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Eichstätter Straße" beschlossen.

### **1.2 Art des Verfahrens mit Begründung**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden, da es sich hier um eine Nachverdichtung handelt. Die Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14.415 m<sup>2</sup>. Des Weiteren lässt der Bebauungsplan keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Eichstätter Straße" wurde das Büro Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding beauftragt.

### **1.3 Lage und Topographie des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Bergheim. Das Gelände ist Richtung Südosten geneigt.

### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **1.4.1 Abgrenzungen**

Das Planungsgebiet wird wie in der Planzeichnung dargestellt abgegrenzt.

#### **1.4.2 Fläche des Planungsgebietes**

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Nördlich der Eichstätter Straße" beträgt ca. 14.415 m<sup>2</sup>.

#### **1.4.3 Liste der betroffenen Flurstücke**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke mit den Flur-Nrn. 683/1, 683/2, 683/3, 683/4, 683/5, 683/6, 683/7, 683/8, 684/2, 685, 685/1, 685/2, 685/3, 685/4, 685/5, 685/6, 685/7, 686/1, 686/2, 686/3, 686/4, 686/5 und 686/6, Gemarkung Bergheim.

### **1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse und überörtliche Planung**

#### **1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohngebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **1.5.2 Benachbarte Bebauungspläne**

Das Planungsgebiet grenzt an keinen Bebauungsplan an.

### 1.5.3 Überörtliche Fachplanungen und Vorgaben

#### Naturpark

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des Naturparks Altmühltal NP-00016.

Weitere Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### 1.5.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung
- BNatSchG in der aktuell gültigen Fassung
- BayNatSchG in der aktuell gültigen Fassung

## 2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Erstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Eichstätter Straße" werden folgende Ziele verfolgt:

- Bedienen der Nachfrage von Wohnraum durch Nachverdichtung
- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für die Nachverdichtung
- Beitrag zum Landschaftsbild durch Festsetzen von grünordnerische Maßnahmen

## 3. Städtebauliche Flächenbilanz

|                                   |                             |              |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet            | 12.880 m <sup>2</sup>       | 89,35 %      |
| Verkehrsfläche                    | 775 m <sup>2</sup>          | 5,38 %       |
| Erschließungsstraße               | 705 m <sup>2</sup>          |              |
| Fuß- und Radweg                   | 70 m <sup>2</sup>           |              |
| Ver- und Entsorgung               | 15 m <sup>2</sup>           | 0,10 %       |
| Versorgung                        | 10 m <sup>2</sup>           |              |
| Entsorgung                        | 5 m <sup>2</sup>            |              |
| Grünfläche                        | 745 m <sup>2</sup>          | 5,17 %       |
| davon öffentlich                  | 400 m <sup>2</sup>          |              |
| davon privat                      | 345 m <sup>2</sup>          |              |
| <b>Räumlicher Geltungsbereich</b> | <b>14.415 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die Festsetzungen sind notwendig, um das Gebiet planungsrechtlich zu sichern und der konkreten Nachfrage gerecht zu werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der max. Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Wandhöhe bestimmt. In Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzt die max. Höhe der Wand den äußeren Rahmen der Gebäude bzgl. der Höhenentwicklung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als Höchstgrenze festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen kann.

Die Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt OK RFB und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als oberer Bezugspunkt der obere Abschluss der Wand.

Für Wohngebäude wird die Wandhöhe wie folgt festgesetzt:

- bei II = I+D sind höchstens 4,60 m über OK RFB EG
- bei II sind höchstens 6,80 m über OK RFB EG zulässig

Für Garagen wird die Wandhöhe mit höchstens 3,00 m über OK RFB Garage festgesetzt.

Für Gebäude und Gebäudeteile mit versetzten Außenwandbauteilen ist die Wandhöhe für jedes Wandteil entsprechend zu ermitteln.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind Einzelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen bzw. Doppelhäuser mit je einer Wohnung.

Es sind Mehrfamilienhäuser mit mind. 3 und max. 4 Wohnungen zugelassen.

Die Baugrenze für die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung dargestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayer. Bauordnung.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um der erhöhten Nachfrage nach geeignetem Wohnraum gerecht zu werden.

## **4.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, die von der Eichstätter Straße Richtung Norden abgehen. Lediglich die Flurnummer 685/6 der Gemarkung Bergheim wird über eine Zufahrt vom nördlich verlaufenden Grundweg erschlossen.

Ein bereits vorhandener Weg verläuft im Bereich der öffentlichen Grünfläche von nordöstlicher in südwestlicher Richtung durch das Planungsgebiet und wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die vorhandenen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern.

## **4.5 Grünordnung**

Auf Flur-Nr. 686 Gemarkung Bergheim befindet sich bereits im Bestand eine Grünfläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, klimaangepasste Laubgehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Lage ist jedoch nicht eingemessen.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine privaten Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, Breite 3 m aus heimischen und standortgerechten Bäumen u. Sträuchern (Vorkommensgebiet 5 "Schwarzwald, Württembergisch-Fränk. Hügelland und Schwäb.-Fränk. Alb") festgesetzt.

Mind. 1 Baum (gem. Pfl.-Liste 1) alle 10-15 m und eine mind. 1-/2-reihige freiwachsende Strauchpflanzung (gem. Pfl.-Liste 2) auf mind. 60 % der Länge der Grundstücksgrenze, Pflanzabstand 1,5 x 2,0 m.

Neu zu pflanzende Obstbäume als Kulturobst sind nicht zugelassen.

Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Evtl. erforderliche Rückschnittmaßnahmen sind vor Durchführung mit der UNB abzustimmen.

Abgestorbene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Die Bepflanzung muss spätestens mit Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgen.

Einfriedungen sind an der Grundstücksgrenze zulässig.

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine privaten Grünfläche Zweckbestimmung vorhandene Eingrünung, zu erhalten, bei Abgang innerhalb 1 Jahres gleichwertig und artgleich zu ersetzen festgesetzt.

Pflanzliste 1 - Bäume für Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 3xv, mDb, STU 14/16, gebietseigen

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuss
- Malus sylvestris - Holz-Apfel
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Pinus sylvestris - Gewöhnliche Wald-Kiefer
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Sträucher für Ortsrandeingrünung

Mindestpflanzqualität:

verpflanzter Strauch, 3-4 Triebe, 60-100 cm, gebietseigen

- Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa multiflora - Vielblütige Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Die Festsetzungen sind erforderlich, um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bzgl. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan "Nördlich der Eichstätter Straße" lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen. Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **4.6 Fläche für Versorgungsanlagen**

Auf Flur-Nr. 686/5 Gemarkung Bergheim befindet sich eine Trafostation.

Die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen ist erforderlich, um diese planungsrechtlich zu sichern.

Auf Flur-Nr. 684/2 Gemarkung Bergheim wird eine Fläche für Abfallentsorgung, hier: Sammelstelle für Abfallgefäße festgesetzt.

Die Festsetzung ist erforderlich, um eine geordnete Leerung durch Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

#### 4.7 Sonstige Planzeichen / Festsetzungen

- Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt und von Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs > 80 cm freizuhalten.

Die Festsetzung dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

- Bodendenkmal (aus Luftbild übernommen)

D-1-7233-0431: Siedlung und Körpergrab aus der Latènezeit

D-1-7233-0469: Siedlung und Körpergräber aus der Linearbandkeramik, Siedlung der Mönchshöfener Kultur, Körpergrab der Schurkeramischen Kultur, Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit, Körperbestattung des frühen Mittelalters.

Die Festsetzung ist erforderlich, um den gesetzlichen Vorgaben Rechnung zu tragen.

#### 4.8 Örtliche Bauvorschriften

##### 4.8.1. Dächer / Dachgestaltung

###### 1.1 Dachformen

Nachfolgende Dachformen sind zulässig:

bei II=I+D Satteldach (SD)

bei II Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)

Bei Garagen und Nebengebäuden soll sich die Dachform in Art und Farbton nach der Ausführung des Wohngebäudes richten; zusätzlich sind Flachdächer zugelassen.

Die Firstrichtung muss über die Gebäudelängsseite verlaufen.

###### 1.2 Dachneigung

Nachfolgende Dachneigungen werden festgesetzt:

bei SD II=I+D 40° - 48°

bei SD II, WD 15° - 30°

bei PD, vPD 6° - 12°

bei FD 0° - 5°

###### 1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung wurde in Anlehnung an eine moderne und zeitgemäße Bauweise in Rot-, Rotbraun- bzw. Anthrazittönen festgesetzt. Flachdächer bei Garagen müssen zu mind. 50% der Fläche extensiv begrünt werden.

###### 1.4 Maximaler Dachüberstand

Der maximale Dachüberstand der Satteldächer beträgt an der Traufe 0,5 m bis zur Außenkante der Sparren (ohne Dachrinne) und am Ortgang 0,3 m. Bei Walmdächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern beträgt der max. Dachüberstand 0,3 m.

###### 1.5 Dachaufbau

Dachaufbauten sind nur bei II=I+D und in Form von Schleppegauben und Giebelgauben zulässig.

Sie müssen vom Ortgang mind. 1,0 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. ½ der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

#### **4.8.2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

##### 2.1 Fassadengestaltung Oberflächen

- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
  - Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert
  - Helles Sichtmauerwerk
  - Sichtbeton
  - Metallfassaden, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
- Blockhäuser in Rundbohlenbauweise und vorstehende Überplattungen sind unzulässig.  
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

##### 2.2 Nebengebäude

Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Die Dachform soll sich am Wohngebäude orientieren bzw. als Flach- / Pultdach ausgeführt werden.

##### 2.3 Solaranlagen

Solaranlagen sind unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht zulässig. Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm. Auf Flachdächern sind Solaranlagen nicht zulässig.

#### **4.8.3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**

##### 3.1 Auffüllungen / Abgrabungen

Geländeauffüllungen /-abgrabungen sind bis max. 1m ggü. dem natürlichen Gelände zulässig.  
Geländeänderungen müssen dabei einen Abstand von min. 1m zur Grundstücksgrenze einhalten.  
Geländeänderungen zur öffentlichen Erschließungsstraße und zur Herstellung einer Garagen-/ Stellplatzzufahrt dürfen bis zur Grundstücksgrenze vorgenommen werden.  
Stützmauern sind in einem Streifen von mind. 80 cm mit Sträuchern oder Klettergehölzen vorzupflanzen, sofern es sich nicht um Stützmauern zur Errichtung einer Garagen-/ Stellplatzzufahrt an der Grundstücksgrenze handelt.

##### 3.2 Einfriedungen

Es wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim verwiesen.

##### 3.3 Sickerfähigkeit von Belägen

Für Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind Beläge mit sickerfähiger Oberfläche auszubilden (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke, usw.).

##### 3.4 Gestaltung von Grünflächen

Grünflächen und nicht überbaute bebaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen oder anzusäen. Die Abdeckung mit Schotter, Kies, Splitt, Glas o.ä. (Schottergärten) ist nicht zugelassen.  
Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum als Hochstamm, 3xv, mDb, STU 14/16 zu pflanzen.  
Für Privatgartenbereiche sind auch Obstbäume als Halbstamm, 3xv, mB, STU 10-12 zugelassen.



### Pflanzliste 3 - Bäume für Privatgärten

- Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Baum-Felsenbirne
- Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
- Carpinus betulus 'Lucas' - Säulen-Hainbuche 'Lucas'
- Corylus columna - Türkische Baumhasel
- Crataegus x lavalleyi 'Carrierei' - Apfeldorn
- Fraxinus ornus 'Obelisk' - Blumen-Esche 'Obelisk'
- Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon' - Säulen-Fächerbaum
- Liquidambar styraciflua 'Paarl' - Säulen-Amberbaum 'Paarl'
- Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' - Amberbaum 'Worplesdon'
- Malus tschonoskii - Woll-Apfel
- Malus Hybriden - Zier-Apfel in Sorten
- Prunus avium 'Plena' - Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- Prunus sargentii 'Accolade' - Zier-Kirsche 'Accolade'
- Prunus sargentii 'Rancho' - Scharlach-Kirsche 'Rancho'
- Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere 'Magnifica'
- Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
- Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho' - Kleinkronige Winter-Linde 'Rancho'
- Obstbäume regionaltypische Sorten als Halbstamm

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### 3.5 Parkierung

Es wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheim verwiesen.

Für EFH, ZFH, DH, RH 2,0 Stellplätze je Wohnung

Für MFH und sonstige Gebäude mit Wohnungen sind bei Wohnungen

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| a) bis 50,00 m <sup>2</sup>  | 1,0 Stellplätze je Wohnung + 1 Besucherstellplatz     |
| b) bis 100,00 m <sup>2</sup> | 2,0 Stellplätze je Wohnung + 1 Besucherstellplatz und |
| c) ab 100,01 m <sup>2</sup>  | 2,5 Stellplätze je Wohnung + 1 Besucherstellplatz     |
- bereitzustellen.

Der Vorraum vor Garagen und Stellplätzen kann als Besucherstellplatz gewertet werden, wenn er eine ausreichende Länge aufweist und eine entsprechende Wohnungszuweisung erfolgt.

### 3.6 Kinderspielplatzsatzung

Es wird auf die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Bergheim verwiesen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Eine Spielplatzabläse ist möglich.

Die örtlichen Bauvorschriften sind zur Ausbildung einer geordneten städtebaulichen Einbindung des Planungsgebietes notwendig.

## **4.9 Hinweise**

### **4.9.1. Immissionen**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch durch die ortsübliche Gülleausbringung und aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr (saisonbedingt auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends) zu rechnen. Dies ist zu dulden.

#### Stationär betriebene haustechnische Anlagen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Mit der Einreichung eines Bauantrags ist eine Schallschutzbegutachtung für das Vorhaben mit einzureichen. Sollten die Grenzwerte nicht eingehalten werden, müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch den Vorhabensträger getroffen werden.

Bei Näherrücken der geplanten Bebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück FINr. 687, Gemarkung Bergheim ist eine gutachterliche Geruchsbetrachtung vorzulegen. Sollten die Grenzwerte nicht eingehalten werden, müssen entsprechende Maßnahmen durch den Vorhabensträger getroffen werden.

### **4.9.2. Auffüllungen, Altablagerungen**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

### **4.9.3. Bodendenkmäler**

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im räumlichen Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Sollte keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe (alle Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird) durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG (23.06.23) verwiesen.

### **4.9.4. Allgemeine Anforderung an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbilds sind die baulichen Anlagen harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

### **4.9.5. Versorgungsleitungen**

Im Planbereich befinden sich Freileitungen, Masten und Erdverkabelungen des Energieversorgungsunternehmens. Jegliche Arbeiten in der Nähe der Anlagen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bau- sowie Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

### **4.9.6. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

#### 4.9.7. Versickerungsgebot

Anfallendes Niederschlagswasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser von Fahr-, Park- und Stellflächen der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig unter Beachtung des DWA-Merkblatts M153 zu versickern. Linienförmige (Rigolen) oder punktförmige Versickerung (Sickerschacht) ist nur zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

#### 4.9.8. Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser, das nicht unter Pkt. 4.9.7 fällt, ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### 4.9.9. Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### 4.9.10. Ersatzbaustoffe

Beim Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken, sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (in Kraft getreten seit 01.08.2023) zu beachten.

#### 4.9.11. Vogelschlag an Glas

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Um das Risiko von Vogelschlag an Glas zu verringern, sind folgende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung und -ausführung zu berücksichtigen und erforderlichenfalls umzusetzen (siehe Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".

(Link: [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf))

#### 4.9.12. Lichtverschmutzung

Zum Schutz von Menschen sowie Insekten und nachtaktiven Tieren ist unnötige künstliche Beleuchtung zu vermeiden. Hilfreiche Informationen stellt das Biosphärenreservat Rhön als PDF-Download zur Verfügung. (Link: <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/sternenpark-rhoen/planungshilfen>)

Wemding, den .....

Bergheim, den .....

Bearbeitung:



.....  
Norbert Haindl, Landschaftsarchitekt

.....  
Gensberger, 1. Bürgermeister Siegel