

Präambel

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanVZ)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- der 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 "Pension König"

als
Satzung
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

Teil A: Zeichnerische Darstellungen

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Grenzen

●●●●● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Aufstellungsbeschluss vom August 2018

2. Art der baulichen Nutzung

WA Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Gem. §1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

MD Als zulässige Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl WA: 0,35; MD:0,4

GFZ Geschossflächenzahl WA: 0,6; MD:0,8

II Zahl der Vollgeschosse WA: I+D; MD: III+D

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

----- Bestehende landwirtschaftliche Halle (die abgebrochen wird)

— Baugrenze

— Abgrenzung Maß der Nutzung

△ Einzelhäuser

○ offene Bauweise

5. Dächer

SD Satteldächer

↔ Firstrichtung

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

□ Garagen und überdachte Stellplätze

▲ Zufahrtbereiche Garage



schnitt a-a m 1_500

Lageplan m 1_500

7. Grünflächen

● zu pflanzender Baum, Standort veränderbar

8. Private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht

■ Private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht

II. Planzeichen als Hinweise

1. Grenzen

■ bestehendes Gebäude

— bestehende Grundstücksgrenze

11/1 bestehende Flurnummer

— Höhenlinie

10 Maßangaben in Metern

▲ Schnittlinie

— geplante Grundstücksgrenzen

○ Parzellenummer

Teil B: Textliche Darstellungen

I. Textliche Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst laut amtlichen Lageplan folgende Flurstücke:
Flur-Nr.: 7 und Flur-Nr.: 10/1, Gemarkung Bergheim

Dies entspricht dem Aufstellungsbeschluss vom XX.XX.2018

2. Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet:

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35. Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6. 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 zu 50 v. 100 überschritten werden.

Zahl der Geschosse als Höchstmaß: 2. Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden beträgt je Einzelhaus zwei Wohnungen.

maximal zulässige Wandhöhe: max. 6,20m
Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist traufseitig an der Südseite in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe, gemessen vom natürlichen Gelände darf 7,00m nicht überschreiten.

Maß max. zulässige Wandhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze: 3,00m über Geländeoberkante.

Dorfgebiet:

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Zahl der Geschosse als Höchstmaß: I+D bzw. III+D
maximal zulässige Wandhöhe: 6,20m bzw. 8,30m

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

5. Dächer

Die zulässige Neigung der gleichgeneigten Satteldächer mit mittigem First beträgt 22° bis 37°. Als Eindeckung sind nur graue oder rote Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

Bei Anbauten und Eingangsvorbauten sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° oder Flachdächer zulässig.

Bei Nebengebäuden ist ein Flachdach oder ein gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First mit gleicher Dachneigung wie das Wohnhaus zulässig.

Dachüberstände:

Ortsgang max. 30cm, Traufe max. 50cm

Dachaufbauten:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Dachneigung der Dachaufbauten muss sich dem Hauptdach anpassen. Die Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5m in Anspruch nehmen. Ihre Ansichtfläche darf jeweils nicht mehr als 4m² betragen. Zwerchgiebel sind unzulässig.

6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Als Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur solche zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Anlagen oder dem Baugebiet selbst dienen.

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach BayBo sind auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig. Nebengeräte für Gartengeräte u. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von
- allgemeines Wohngebiet: 20m²
- Mischgebiet: 50m² zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Zwischen der Einfahrtsseite der Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5m Länge vorhanden sein. Pro Wohninheit sind 2 Stellplätze herzustellen und auf Dauer vorzuhalten. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

7. Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim von 01.07.2018.

8. Geländeänderungen

Die geplanten Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen (öffentliche Straße bzw. private Straße) abgegraben oder aufgefüllt werden.

Böschungen werden nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0m zugelassen. Diese müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Mindestabstand von 0,5m einhalten.

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Die aktuell bestehende, private Pferdehaltung ist bei Baubeginn eines der Wohnhäuser in den Parzellen 2, 4 und 5 im westlichen Teil des Grundstücks zwingend aufzugeben.

II. Textliche Hinweise

1. Private Grünflächen

In den Gartenbereichen sollte je 400m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung gepflanzt werden. Gehölzpflanzungen sollten in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertiggestellt werden.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm
empfohlene Arten:
Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier lamarckii - Kупfer-Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Japanischer Kuchenbaum
Fraxinus ornus - Magna-Eiche
Prunus Avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Tilia cordata - Winter-Linde
Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche
Fraxinus ornus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis

2. Hang- und Schichtenwasser

Die Grundstücke und Gebäude sollen durch geeignete Maßnahmen gegen Hang- und Schichtwasser abgesichert werden.

3. Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) in die Dachfläche ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist eine fachgerechte Montage zu achten. Wünschenswert ist auch die Teilversorgung aus weiteren regenerativen Energiequellen wie Wärmepumpen sowie eine energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung).

4. Geländeänderungen

Geländeänderungen sind im Genehmigungsplan anzugeben und einzuzeichnen. Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (z. B. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann. Geländeauffüllungen und Stützwände sind bis max. 1,00m Höhe zwischen den Grundstücksgrenzen zulässig, jedoch nicht zur Straße im Westen.

5. Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Landratsamt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen. Bei Grundwasserabsenkungen muss ein wasserrechtliches Verfahren beantragt werden. Es dürfen auf keine Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Hang und Schichtwasser, sowie das Wasser aus Drainagen dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Überbauungen und Versiegelungen sind auf das notwendige Maße zu beschränken. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen und sonstige Nebenflächen (außer Terrassen) sind sicherfähig zu auszuführen. Geeignet sind hierfür zum Beispiel Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfluge, wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen,...

Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasser-/Abwasserversorgung anzuschließen.

6. Regenwassernutzung

Eine eventuell vorgesehene Brauchwassernutzung des unverschmutzten Dachflächenwassers wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht befürwortet. Beim Bau von Zisternen darf der Notüberlauf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Bau von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück bedarf aufgrund der Bodenverhältnisse einer genauen vorherigen Untersuchung des jeweiligen Grundstücks und ist im Rahmen der Baueingabe zur Genehmigung einzureichen.

7. Bodendenkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Müllentsorgung

Die Abholung der Mülleingabe erfolgt an dem im Bebauungsplan markierten Platz an der Hauptstraße.

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden.

10. Private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht

Private Grundstücksflächen mit Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche darf weder überbaut, noch mit Blumen bepflanzt werden.

Verfahrensvermerke:

(Verfahren nach §13a BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2018 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis beteiligt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.
- 4. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis erneut beteiligt.
- 5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis erneut öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt Bergheim, den

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister



- 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 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und §§214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bergheim, den

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister



GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN BEBAUUNGSPLAN "PENSION KÖNIG"

Inhalt: **Qualifizierter Bebauungsplan**
Grundriss, Schnitt, Festsetzungen und Hinweise



Übersichtslageplan m 1_5000

Entwurf: **MONIKA ZECHERLE**
Dipl.-Ing. Architektin
Sandweg 26
85137 Pfünz
Tel: 08426 969 00 69

Pfünz, den 07. Januar 2021

H/B = 594,0 / 841,0 (0,50m²)