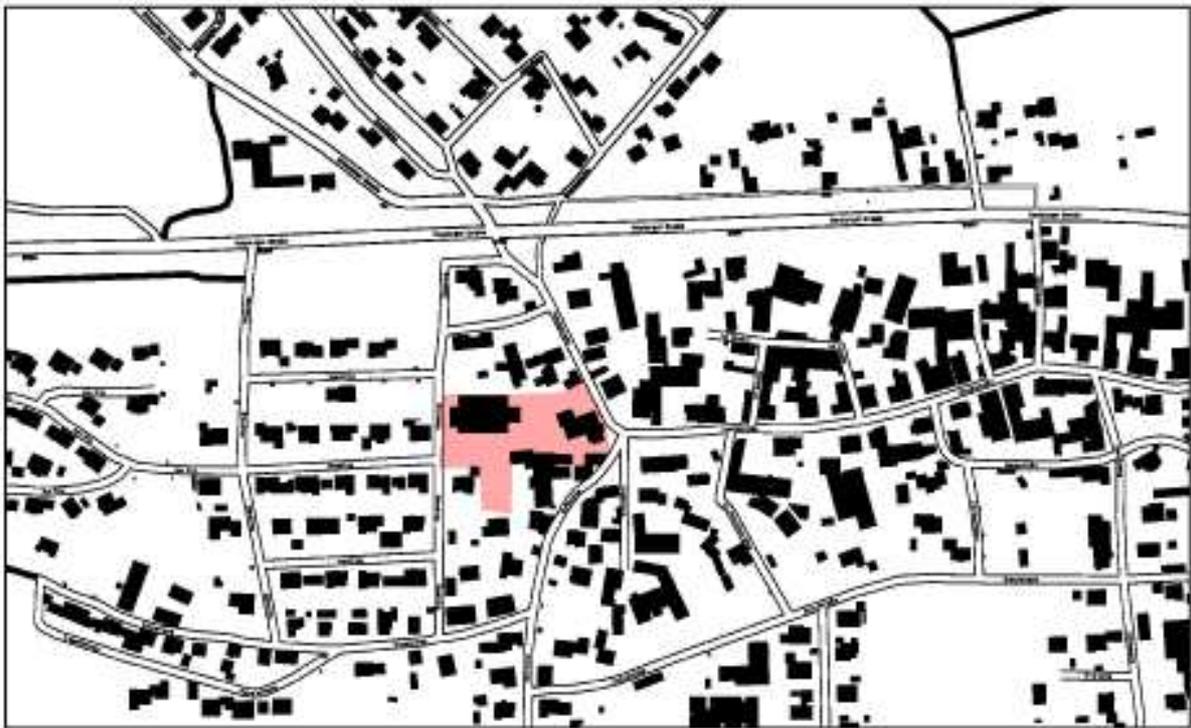


# Gemeinde Bergheim

## Qualifizierter Bebauungsplan „Pension König“

Begründung  
zur Planfassung vom 07.01.2021



Auftraggeber:

**Pension König**

Peter König

Hauptstraße 10  
86632 Bergheim

Entwurfsverfasser:

**MONIKA ZECHERLE**

Dipl.-Ing. Architektin

Sandweg 26  
85137 Pfünz

Mobil: 0162-45 33 828  
m.zecherle@yahoo.de

# INHALTSVERZEICHNIS :

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Lage, Nutzung und Umfeld des Planungsgebietes**
- 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
  - 3.1. Verfahren
  - 3.2. Belange der Landes- und Regionalplanung
  - 3.3. Flächennutzungsplan
- 4. Erfordernis der Planung**
- 5. Planerisches Konzept**
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Wandhöhe
  - 5.4. Zahl der Wohnungen
  - 5.5. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Abstandsflächen und Bauweise
  - 5.6. Bauliche Gestaltung
  - 5.7. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen
  - 5.8. Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
  - 5.9. Bodenschutz
  - 5.10. Grünordnung
  - 5.11. Einfriedungen
  - 5.12. Geländeänderungen
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung**
- 8. Belange des Umweltschutzes**
- 9. Belange des Denkmalschutzes**
- 10. Landwirtschaftliche Emissionen**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Umsetzung und Auswirkung der Planung**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Bergheim hat in seiner Sitzung vom 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pension König“ in Bergheim im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Nachverdichtung des Ortskernes sowie der Umnutzung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu einer Wohnbebauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 7 und 10/1, Gemarkung Bergheim, Gemeinde Bergheim und hat eine Größe von etwa 6.000m<sup>2</sup>.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Fl.-Nr.: 5
- Im Osten durch Fl.-Nr.: 57/5 und 57/23
- Im Süden durch Fl.-Nr.: 8, 10, 11 und 11/1
- Im Westen durch Fl.-Nr.: 476

## 2. Lage, Nutzung und Umfeld des Planungsgebietes

Die Gemeinde Bergheim liegt im Nordosten des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und in der Metropolregion Ingolstadt. Der gleichnamige Hauptort ist im Osten des Gemeindegebiets situiert und ist mit einer Grundschule, einem Kindergarten sowie den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen gut aufgestellt.

Die Verkehrsanbindung von Bergheim erfolgt über die beiden kreuzenden Staatsstraßen St 2214 und St 2043 an das überörtliche Verkehrsnetz. Die große Kreisstadt Neuburg ist über die St 2214 in etwa 9km erreichbar, Ingolstadt über die St 2043 in etwa 15km. Der Anschluss an die Autobahn A9 erfolgt über die Anschlussstelle Ingolstadt-Nord in etwa 17km Entfernung oder über die Bundesstraße B 16 an die Anschlussstelle Manching in etwa 26km Entfernung.

Der nächste Flughafen sowie die Landeshauptstadt München befinden sich mit einer Fahrtzeit von etwa 60 Minuten in südlicher Entfernung von rund 90km.

Die nächstgelegene Bahnstrecke ist die Bahnlinien Ingolstadt-Donauwörth, welche am Haltepunkt in Neuburg in etwa 10 km Entfernung erreicht werden kann. Die Bahnlinie Ingolstadt-München ist über den Haltepunkt in Adelschlag in etwa 10km Entfernung erreichbar.

Das Planungsgebiet selbst umfasst eine Fläche von etwa 6.000m<sup>2</sup> und umfasst die Flurnummern 7 und 10/1, Gemarkung Bergheim.

Das Areal liegt zentral inmitten des ursprünglichen Dorfkerns von Bergheim, gegenüber der Kirche und dem Friedhof. Die Erschließung erfolgt zum einen über die Hauptstraße im Osten sowie den Westring im Westen des Planungsgebietes. Beide Straßen zweigen im Norden von der St 2214 ab. Die weitere Erschließung der Grundstücke im Westen des Areals erfolgt über eine neue, private Grundstücksfläche mit Leitungsrecht. Das bestehende Areal liegt an einem Hang mit leichtem Gefälle von Nord nach Süd und einem Höhenunterschied von etwa 6m: 394m ü.NN im Nordwesten und 388m ü.NN im Süden und Südosten.

Das Planungsgebiet ist aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung und beherbergt ebenfalls noch eine Pension und eine ungenutzte Gaststätte. Ein Großteil des westlichen Areals ist durch eine landwirtschaftliche Maschinenhalle überbaut. Auf der restlichen Teilfläche befindet sich ein Offenstall für die private Pferdehaltung. Die Ostseite des Gebietes wird durch die Pension geprägt in der auch die Bauherren wohnen. An der Südseite im östlichen Teil sind weitere Garagen und landwirtschaftliche Abstellflächen vorzufinden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Pension König“ wird im beschleunigten Verfahren (gem. §13a BauGB) aufgestellt. Folgende Voraussetzungen werden hierfür erfüllt:

- Die Ausweisung des Baugebiets dient der Innenentwicklung des Ortes Bergheim
- Die maximal festgesetzte Grundfläche liegt bei etwa 6.000m<sup>2</sup>

Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordern. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauBG genannten Schutzgüter vorhanden. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Die Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen zu einer ausgewogenen sowie umweltgerechten Ordnung und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenschaften der Region 10 zu verlieren. Der Regionalplan dient als langfristiges und fachübergreifend abgestimmtes Gesamtkonzept für die Region der Landkreise Eichstätt, Neuburg-Schrobenhausen, Pfaffenhofen und Ingolstadt. Im Regionalplan sind Festlegungen sowohl für die gesamte Region als auch für Teilräume der Region formuliert. So hat die Stadt- und Dorferneuerung in der Regionalplanung einen hohen Stellenwert. Die Region verfügt über eine Vielzahl charakteristischer Ortskerne, Baudenkmalern und Ensembles, die historisch und baugeschichtlich von Bedeutung sind. Um dem zunehmenden Funktionsverlust und der Verödung der gewachsenen Siedlungskerne sowie der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sollen die Ortskerne baulich gestärkt und wiederbelebt werden. Eine Nachverdichtung der Flächen in gesundem Maße mit Wohnbebauung unterstützt diese Ziele. Die Erneuerung beziehungsweise Sanierung der Dörfer ist ein oft unterschätzter Beitrag zum Erhalt bzw. zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raumes sowie zur Verringerung des Flächenverbrauchs und zur Innenentwicklung der Gemeinden.

Die Begründung des Regionalplanes zum Siedlungswesen sieht folgende Grundsätze und Ziel vor (BIII Siedlungswesen, Landesentwicklungsprogramm, Fassung 02. Juli 2015)

- *Teilräume mit historischen und räumlichen Gegebenheiten sollen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentiert, bzw. erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*
- *Verdichtung künftiger Bebauung und flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, z.B. leer stehende Bausubstanz insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen wieder angemessen zu nutzen und vorhandene Siedlungsgebiete angemessen nach zu verdichten.*
- *Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll eine Zersiedlung vermieden werden.*
- *Gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung sollen rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden.*
- *Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte beitragen.*
- *Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden.*

Der Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes sieht folgendes vor: (AI und AII: Leitbild und Raumstrukturen des Landesentwicklungsprogrammes, Fassung 16. Mai 20013; AIII Gemeinden Absatz 1, Fassung 05. Mai 2006)

- *Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.*
- *Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*
- *Die eigenständige, landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.*
- *Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei*

Die Ziele für die Gemeinden in diesen ländlichen Teilräumen sind wie folgt formuliert: (AIII Gemeinden, Absatz 2 und 3, Fassung 05. Mai 2006)

- *Es sind Einrichtungen bereitzuhalten oder die Bereitstellung zu ermöglichen, die für die Versorgung ihrer Bewohner notwendig sind*
- *Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen sozialen, erzieherischen, schulischen und beruflichen Einrichtungen*

Die Raumkarte des Landesentwicklungsprogrammes (Abbildung 1) stuft die Gemeinde Bergheim als „Ländlichen Teilraum“ ein, „dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ (Fassung vom 16. Mai 2013).

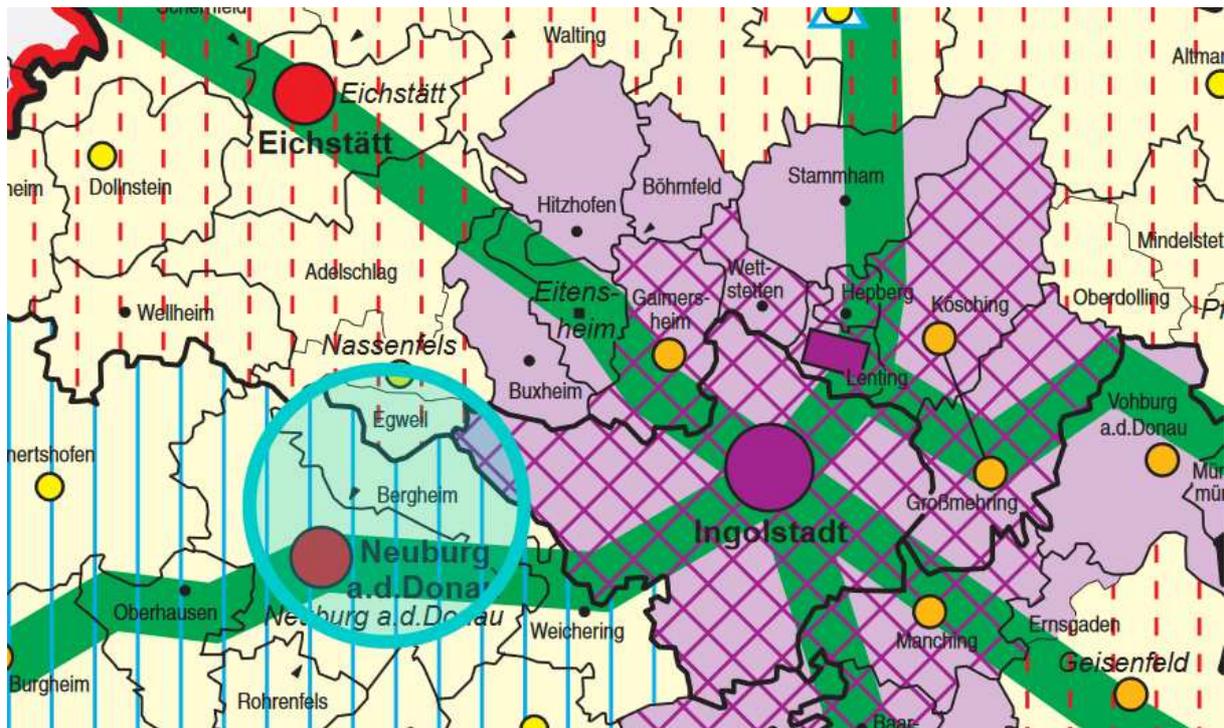


Abbildung 1: Auszug aus der Karte Raumstruktur des Regionalplanes der Region Ingolstadt, ohne Maßstab, Fassung vom 16. Mai 2013

Die Gemeinde Bergheim liegt in ca. 8km Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Neuburg an der Donau, das Oberzentrum Ingolstadt ist in entgegen gesetzter Richtung in ca. 17km zu erreichen. Die Landeshauptstadt München ist ca. 100km entfernt.

Vorbehalts- und Vorranggebiete der Wasserwirtschaft oder der Windenergie werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Gleiches gilt für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, regionales Trenngrün, oder Grünzüge, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim stellt das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) dar.

Die vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen somit nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Bebauungsplan – der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht - kann aber laut den geltenden Vorschriften des § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht gegeben. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge einer Berichtigung in die Wege zu leiten.

## **4. Erfordernis der Planung**

Die Eigentümer des Grundstückes mit der Flurnummer 7 beabsichtigen bestehende Lagerräume im Pensions- und Wohngebäude auf der Flurnummer 7 in Wohnraum umzuwandeln. Aufgrund der Größe des bestehenden Gebäudes, die deutlich größer ist als die umgebende Bebauung, ist die Umsetzung der Umnutzung zum Wohnraum nur mit der Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes möglich. Die Gemeinde Bergheim ist sehr daran interessiert, neben der Ausweisung von Wohnbauflächen in neu geschaffenen Baugebieten auch die innerörtliche Nachverdichtung zu unterstützen. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde kann durch die bestehenden Angebote nicht mehr gedeckt werden. Durch die ressourcenschonende Schaffung von neuen Flächen für Wohnbebauung innerhalb einer gewachsenen Dorfstruktur wird nicht nur der Flächenverbrauch minimiert, sondern auch der Ortskern belebt und gestärkt.

Die Gemeinde Bergheim beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung von Lagerraum in Wohnraum sowie die Errichtung von Einzelhäusern zu schaffen.

## **5. Planerisches Konzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Ergänzung der bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe ein allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO mit vier neuen Baugrundstücken sowie ein Dorfgebiet MD nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die vorgegebenen Grundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebiet zielen auf eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern ab.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Weiterentwicklung der bestehenden, angrenzenden Bebauung festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Plangebiet WA 0,35 bzw. MD 0,40. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 im WA bzw. 0,8 im MD.

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. Damit entstehen ausreichend Planungsmöglichkeiten um Nebenanlagen einer Wohnbebauung realisieren zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Areals durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Hier sind zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 6,20m zulässig. 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.

Die festgelegten Festsetzungen dienen dazu, dass sich die neue Bebauung harmonisch in den Ortskern einfügt, aber dennoch ausreichend Spielraum für gestalterische Lösungen lässt.

Für das Dorfgebiet – der östliche Teil des Areals - gelten folgende Festlegungen:

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

Zahl der Geschosse als Höchstmaß: I+D bei Neubauten bzw. III+D beim bestehenden Gebäude.

Die maximal zulässige Wandhöhe: 6,20m bei Neubauten bzw. 8,30m beim bestehenden Gebäude.

### **5.3 Wandhöhe**

Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird eine raumverträgliche Höhenentwicklung festgelegt. Die maximal zulässige Wandhöhe für Einzelhäuser im WA beträgt 6,20m, im MD 6,20m bzw. 8,30m.

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.

### **5.4 Anzahl der zulässigen Wohnungen**

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb einer gewachsenen Dorfstruktur wird die Anzahl der Wohnungen je Parzelle auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

Es sind im WA, wie in der näheren Umgebung überwiegend vorzufinden, nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **5.6 Bauliche Gestaltung**

Für die Hauptgebäude im WA wird als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossigkeit von I+D festgesetzt, also Wohngebäude mit Erd- und Dachgeschoss. Im MD gilt aufgrund des vorhandenen Bestandsgebäudes III+D, also drei Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Die Firste der Dächer im WA müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

Die zulässige Neigung der gleich geneigten 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. Als Dacheindeckung ist bei Nebengebäuden sowie untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen auch eine nicht glänzende Metalleindeckung, Glaseindeckung oder extensive Dachbegrünung zulässig.

Dachüberstände:

Ortgang max. 30cm, Traufe max. 50cm

Dachaufbauten:

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Zwerchgiebel sind unzulässig.

Zur Realisierung zeitgemäßer und moderner sowie regionaler bzw. ortsbildverträglicher Architektur beschränken sich die Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude auf möglichst wenige Festsetzungen.

### **5.7 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen**

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 Ansichtsfläche darf jeweils nicht mehr als 4m<sup>2</sup> betragen.

Zwerchgiebel sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Diese sind im gleichen Neigungswinkel der darunterliegenden Dachfläche auszuführen.

### **5.8 Garagen und Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Baugrundstücken 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 Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen und auf Dauer vorzuhalten. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz ausgewiesen werden.

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. Nebengebäude für Gartengeräte u. ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von

- allgemeines Wohngebiet: 20m<sup>2</sup>

- Mischgebiet: 50m<sup>2</sup> zulässig. Mit Ausnahme eines 1,5m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **5.9 Bodenschutz**

Überbauungen und Versiegelungen sind auf das notwendigste Maße zu beschränken.

Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen und sonstige Nebenflächen (außer Terrassen) sind sickerfähig zu auszuführen. Geeignet sind hierfür zum Beispiel Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, wassergebunden Decke, Schotterrasen,...

### **5.10 Grünordnung**

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan sieht eine Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund vor (mindestens ein Laubbaum je 400m<sup>2</sup> Grundfläche). Diese sollten durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben gepflanzt werden. Mit der vorgegebenen Pflanzliste, die standortgerechte Pflanzen vorschlägt, soll eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

Alle grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind diese in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm

Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm

empfohlene Arten:

Acer campestre - Feldahorn

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne

Carpinus betulus - Hainbuche

Cercidiphyllum japonicum - Japanischer Kuchenbaum

Fraxinus ornus - Manna-Esche

Prunus Avium - Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus torminalis - Elsbeere

Tilia cordata - Winter-Linde

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

Fraxinus ornus, Plunus avium, Sorbum aucuparia, Sorbus torminalis

### **5.11 Einfriedungen**

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim vom 01.07.2018.

### **5.12. 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.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den Erschließungsstraßen Westring und Hauptstraße

## **7. Belange des Klimaschutzes und Klimaanpassung**

Nach § 1a Absatz 5 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne der Klimaschutz zur Anwendung kommen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Einer wichtigen Bedeutung kommen hier unter anderem die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung dessen aus der Atmosphäre durch ausreichende Vegetation.

Geeignete Maßnahmen hierfür sind unter anderem die

- Verminderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger für Stellplätze und Zufahrten um möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf zu belassen
- Gehölzpflanzungen und deren Erhalt als ausgleichende Wirkung für das Kleinklima
- Hinweise zum Schutz vor Hangwasser
- Sparsame Erschließung durch Nutzung bereits vorhandener Verkehrswege

## 8. Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. (§13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Umsetzung dieser Planung geht mit dem Verlust einer bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten innerörtlichen Fläche einher, welche aber insgesamt betrachtet eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt aufweist. Die geplante Bebauung hat eine dauerhafte Versiegelung von Flächen zur Folge. Die daraus resultierende Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt führt zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die baulichen Anlagen bewirken eine Veränderung des Ortsbildes. Eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im angrenzenden Gebiet ist zu erwarten.

Der zu erwartende Eingriff wird gemäß § 13a Absatz 2 BauGB als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff eingestuft.

Es ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG eintreten.

## 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.

## 10. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine ausgewiesenen Bodendenkmäler.

## 11. Flächenbilanz

Im Planungsgebiet mit einer Größe von insgesamt etwa 6.000m<sup>2</sup> werden neben den Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet und den Bauflächen für das Dorfgebiet noch private Verkehrsflächen in folgender Größenordnung festgesetzt:

Baufläche WA: 2.782m<sup>2</sup>

Baufläche MD: 3.007m<sup>2</sup>

Private Verkehrsfläche: 186m<sup>2</sup>

---

5.975m<sup>2</sup>

## 12. Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Pension König“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von insgesamt 4 Wohngebäuden sowie einem sonstigen Gebäude und eine Wohnraumerweiterung eines bestehenden Gebäudes geschaffen.

Durch den neuen Bebauungsplan sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.