

# BEBAUUNGSPLAN

# BERGHEIM SÜD II



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2025]  
 Bezugsdatum: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)  
 Bezugsdatum Höhe: Meter über Normalhöhen (m. ü. NN, DHHN 2016)

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und des Baugesetzbuchs (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des 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)

den **Bebauungsplan "Bergheim Süd II"**

als **SATZUNG**

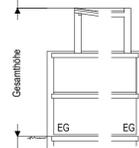
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 7 BauNVO werden im Erdgeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zugelassen
  - Im MI gilt: je Hauptbaukörper werden max. 6 Wohneinheiten zugelassen
  - Gewerbegebiet 1 gem. § 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für das GE1 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
  - Gewerbegebiet 2 gem. § 8 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Baugebiet allgemein zugelassen. Mit dem Betriebswohnungsbau darf erst nach Baubeginn der gewerblichen Bauten begonnen werden.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Grundflächenzahl z.B. 0,6
- maximale, gesamte Grundfläche der Hauptbaukörper im MI = 450 m<sup>2</sup>
- drei Vollgeschosse als Höchstmaß Das 3. Vollgeschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und darf dabei maximal 80 % der Grundfläche des darunter gelegenen Geschosses einnehmen. Das Staffelgeschoss ist an mindestens drei Gebäuseiten um jeweils mindestens 1,0 m, gegenüber dem darunter gelegenen Geschoss, zurückversetzt zu errichten.
- Höhe baulicher Anlagen Gesamthöhe (GH) in Metern als Höchstmaß = 9,5 m  
 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 Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zur Oberkante Attika zu messen.
- maximale Wandhöhe z.B. 7,0 m Die Wandhöhe ist bei geneigten Dächern 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. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe von der OK-EG-RFB bis zur Oberkante Attika bzw. bis zum höchstgelegenen Gebäudeabschluss zu messen.



- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Baugrenzen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- private Grünflächen zur Ortsrandgestaltung

- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
- Höhenlagen Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK-RFB-EG) darf am Hauseingang max. 0,30 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
- Dächer
  - Dachformen: bei III/S Flachdächer sowie Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° ansonsten geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 25°
  - Dachaufbauten: werden nicht zugelassen
  - Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
  - Dacheindeckung: Für die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist rotes, rotbraunes und anthrazitfarbenes Deckungsmaterial zugelassen. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Werbeanlagen Werbeanlagen auf Dächern und an Zaunanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur max. 5% der jeweiligen Gebäudefassade überdecken. Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage (Pylon) mit folgenden Maßen zulässig: Max. Höhe Pylon: 8m.
- Stellplätze Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. Nutzflächen sind betrieblich genutzte Flächen innerhalb und außerhalb von Gebäuden.
- Einfriedigungen Für die Errichtung von Einfriedigungen ist die Satzung der Gemeinde Bergheim "Erlass örtlicher Bauvorschriften (Einfriedigungen)" zu beachten.
- Entwässerung Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nach Möglichkeit ist die Versickerung breitflächig herzustellen. Park- und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten, soweit keine schädlichen Sickerwässer zu erwarten sind. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstoffreies Material verwendet werden. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens 'Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken' vom 15. Juli 2005 zwingend zu beachten. Versickerungsanlagen und -flächen sind im Bauantrag darzustellen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- Festsetzungen im Bereich der Schutzstreifen der Bundesbahn
  - Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dgl. dürfen im Schutzstreifen keine größere Höhe als 3,5 m über dem Erdboden erreichen.
  - Beregnungsanlagen dürfen nur eine Gipfelhöhe des Wasserstrahls bis zu 3,0 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahn.
  - Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen unter den Leitungen überhaupt nicht, innerhalb des übrigen Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahn errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Kernnal neigender Stoffe.

## 3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Bodendenkmal mit der Nr. D-1-7233-0471 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- Elektrizitätsfreileitung 110 kV / 20 kV mit beidseitig 22 m breiten Schutzstreifen
- Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
- 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.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
 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 Altlastenverdacht oder sonstige Untergrunderverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Artenschutzfachliche Hinweise:
  - Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig (V1)
  - Gebäudeabriss lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig (V2)
  - Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz vor Abriss. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet (V3)
  - Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen (V4)
  - Verwendung von insektenfreundlichem Licht (V5)
  - CEF-Maßnahme Aufhängen von Nistkästen erforderlich bei Gebäudeabriss oder Umbau: Für folgende Vogelarten sind im Frühjahr (spätestens bis Ende Februar) vor Beginn der Baumaßnahme Nistkästen aufzuhängen: Haussperling (Fluglochweite oval: 30 x 45 mm) am Gebäude (4 Stück) Feldsperling (Fluglochweite oval: 30 x 45 mm) am Gebäude (2 Stück)

## 4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... 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.
- Ausgefertigt Bergheim, den .....

.....  
 Tobias Gensberger  
 Erster Bürgermeister



Bergheim, den .....

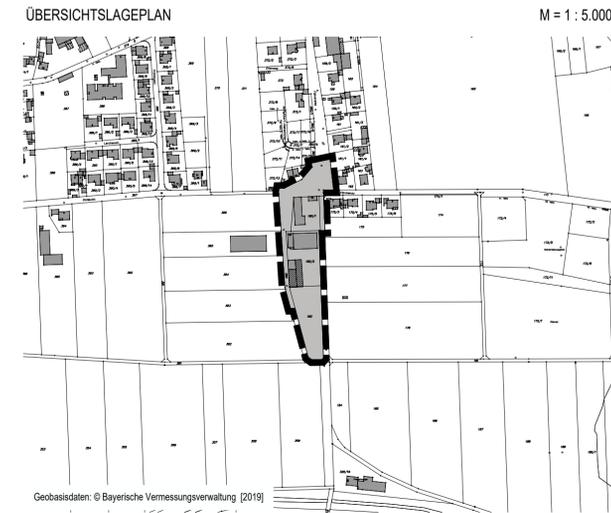
.....  
 Tobias Gensberger  
 Erster Bürgermeister



## GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN "BERGHEIM SÜD II"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]

ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 26.05.2025

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 504622  
 Fax: 08441 504629  
 Mail ue@wipflerplan.de