

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Gänsberg II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Gänsberg II“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Gänsberg II“ in der Fassung vom ..... gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Bergheim, den .....
- .....  
Tobias Gensberger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt  
Bergheim, den .....
- .....  
Tobias Gensberger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Gänsberg II“ 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 die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Bergheim, den .....
- .....  
Tobias Gensberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Bauordnungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

**2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Gänsberg II" als Satzung.**

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 06.09.2021 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensmerkmale

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 06.09.2021 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

C) Begründung

**B) Textliche Festsetzungen**

§1 Art der baulichen Nutzung (gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt.
- Das Baugebiet wird in offener Bauweise festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung darf nach § 17 BauNVO höchstens betragen:  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen und/oder der gesetzlichen Abstandsflächen eine geringere Nutzung ergibt.
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen sind nach § 20 Abs. 2 Satz 2 der Bauordnungsverordnung den Geschosflächen voll zuzurechnen.
- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 m².
- Geringfügige Geländeänderungen sind nur im Terrassenbereich und im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

§ 3 Gebäude

- Die eingetragenen Geschosshöhen sind Höchstgrenzen.
- Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufseite mind. um 2,00 m länger sein muss als die Giebelseite des Hauses. Eckschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützfeilem (Mauerfeilem oder Holzstützen) abgestützt sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

c) Folgende maximale Höhen sind zulässig:

WA 1: Geschosse max. I (E+D)

WA 2: Geschosse max. II (I+D)

Wandhöhe WA 1 und WA 2: max. 6,5 m

d) Stehende Einzeldachgauben dürfen 1,60 m in der Breite und 1,50 m Seitenwandhöhe nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als ein 1/3 der Trauflänge ausmachen. Die Gauben sind mit Satteldach oder mit abgeschlepptem Dach zu überdecken. Dachausschnitte in Form von innen liegenden Balkonen (sog. negative Dachgauben) sind zugelassen.

e) Dachüberstände an Wohn- und Nebengebäuden dürfen am Ortsgang 0,50 m und an der Traufe 0,75 m nicht überschreiten.

f) Schräg ansteigende Traufen und Orgänge sind unzulässig.

g) Für das gesamte Baugebiet werden nur Satteldächer zugelassen. Für Wohngebäude der Geschossigkeit I wird die Dachneigung auf 35°-45° festgesetzt, wohingegen für Wohngebäude der Geschossigkeit II eine Dachneigung von 25°-35° gilt.

h) Die Sockelhöhe (=OK EG Fertigfußboden) der Wohngebäude darf bergseitig max. m über dem höchsten Geländeanschnittspunkt des bestehenden Geländes liegen.

i) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, die Verwendung greller Farben, Verkleidung aus Kunststoff, Metall, Faserzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Waben-Fenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

§ 4 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zugelassen. Sie müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Stauraum mit mind. 5,00 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
- Kellergaragen sind zugelassen, sofern geländebedingt eine Abfahrtsrampe nicht erforderlich ist.
- Es ist nur ein Nebengebäude mit einer Nutzfläche von 20 m² zulässig. Das Nebengebäude ist, wenn möglich mit der Garage zusammenzubauen und in Gestalt und Form mit dieser abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebenraum und Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.
- Bei beidseitigem Grenzsanbau sind die Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und der Bauart zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten. Zulässige Dachformen für Carports und Garagen sind Sattel- und Pultdächer. Ausnahmsweise sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohnhauses liegen, unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes von 3,00 m zugelassen.
- Die Entwässerung des Garagenvorplatzes muss auf eigenem Grund durch Rasen, Gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Steine auf den Fahrspuren oder ähnliches erfolgen.
- In den privaten Grünstreifen dürfen keine Nebengebäude errichtet werden.
- Garagenvorplätze werden als Stellplätze anerkannt.

§ 5 Einfriedung

- Als Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen sind Befpflanzungen, (jedoch keine fremdländischen Nadelgehölze wie z.B. Thuja) oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m einschl. Sockel (höchstens 0,15 m) über OK Straße zugelassen.

- Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, dass sie nur nach innen geöffnet werden können.
- Entlang des Ortsrandes sind Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m ohne Sockel zugelassen.
- Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.
- Die Sichtdreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Lagerung und Befpflanzung von mehr als 1,00 m StraßensOK freizuhalten

§ 6 Straßen sowie Ver- und Entsorgung

- Die Oberkante Straße ist dem Gelände anzupassen. Überhöhungen sind weitestgehend zu vermeiden.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.
- Die Hausanschlusskabel enden in Hausanschlusskästen oder in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausanschlusswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
- Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt.
- Straßenbeleuchtungen dürfen 3,00 m Leuchthöhe nicht überschreiten. Die Form der Straßenbeleuchtung ist mit den abzusprechen.
- Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleit-lung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen durch einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden.

§ 7 Grünordnung

- Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- Die Grundstücke sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Thujenhecken sind nicht zulässig).
- Die öffentliche Ortseingrünung mit 3,00 m Breite und die Einzelpflanzungen im Straßenbereich haben mit einer Befpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen (mind. 30%) zu erfolgen (siehe Pflanzvorschl.).
- Die private Grünfläche kann auch mit Obstbäumen bepflanzt werden.
- Sämtliche Befpflanzungen haben innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen.
- Die Begrünung und Befpflanzung hat nach den gesetzlich vorgeschriebenen, nachbarschützenden Grenzabständen zu erfolgen.

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Am Gänsberg II „An der Wiege“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Am Gänsberg II „An der Wiege“ in der Fassung vom 20.05.1994, zuletzt geändert am 10.07.1995 innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollständig ersetzt.

**Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Planzuvorschlag für die öffentlichen Grünflächen:

- Bäume 1. Ordnung:  
Spitzahorn (ACER PLATANOIDES)  
Winterlinde (TILIA CORDATA)  
Stieleiche  
Walnuss (JUGLANS REGIA)  
Vogelkirsche (PRONUS AVIUM)  
Bergahorn

Sträucher:

- Schlehe (PRUNUS SPINOSA)  
Hundsrose (ROSE CANINA)  
Saunrose (ROSA RUBIGINOSA)  
Weißdorn (CHATEAUGUX X MACROCARPA)  
Bluthornriege (CORNUS SANGUINEA)  
Pfaffenhütchen (EUOSYMUS EUROPAEUS)  
Wolliger Schneeball (VIBURNUM LANTANA)  
Heckenkirsche (LONICERA VULGARE)  
Liguster (LIGUSTRUM VULGARE)  
Berberitze  
Hassel (CORYLUS AVELLANA)  
Kreuzdorn

AUF DEN EINSATZ FREMDER GEHÖLZE, BESONDERS THUJA, IST ZU VERZICHTEN.

**Festsetzungen durch Planzeichen  
Planzeichenverordnung**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- WA Allgemeines Wohngebiet  
o offene Bauweise  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
II (I+D) maximale Anzahl der Vollgeschosse  
WH= 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß  
SD zulässige Dachformen: Satteldach  
DN Dachneigung (z. B. 35°-45°)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)
Dachform	Geschossflächenzahl (GFZ)
Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen
Dachneigung (DN)	

2. Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

- Baugrenze

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Anpflanzen von Bäumen

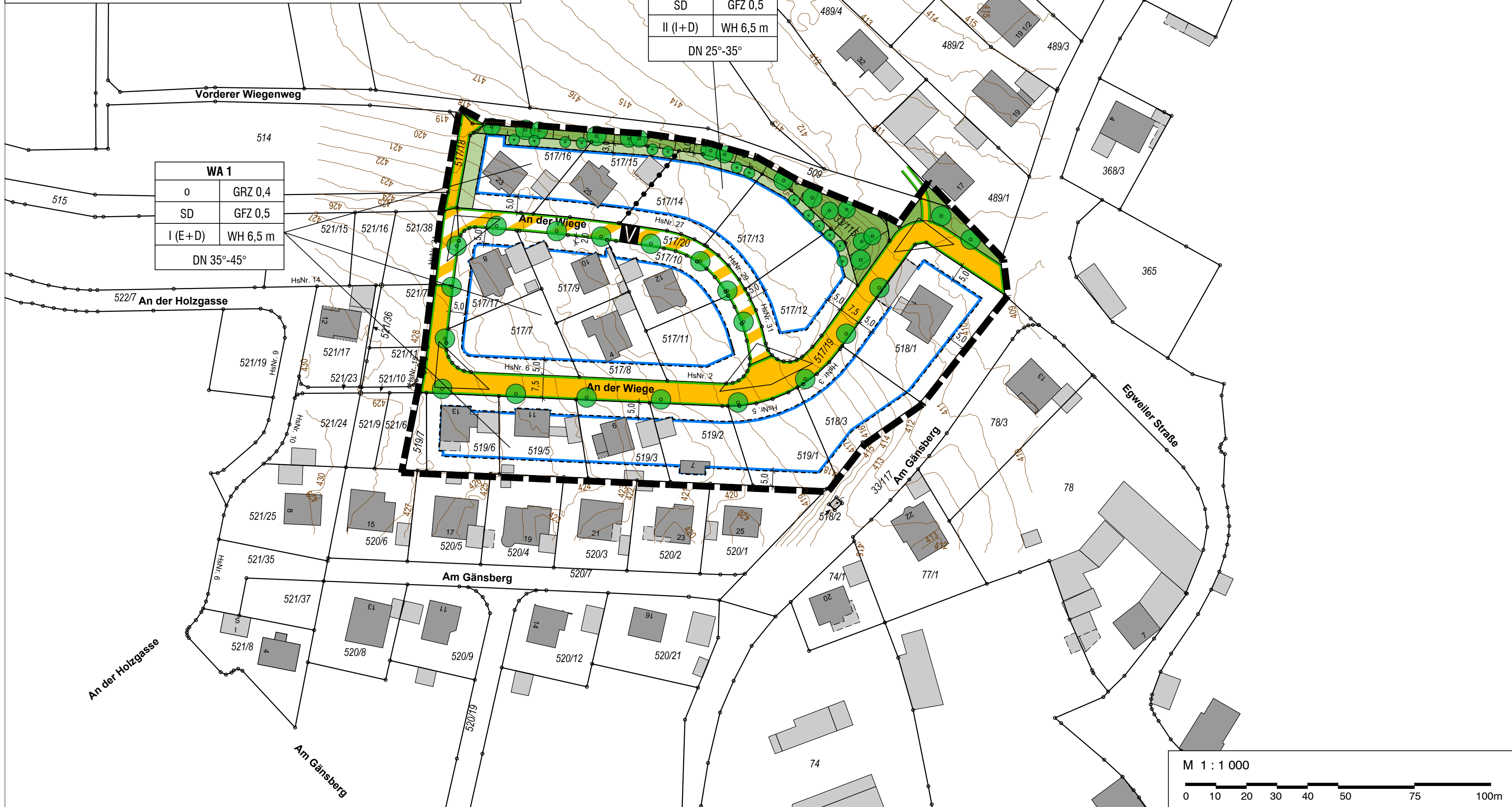
6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Geschossigkeit)

**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bemaßung in Metern
- Sichtdreieck
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenbeschriftung in m ü. NN

**A) Räumlicher Geltungsbereich Planzeichnung Bebauungsplan M 1:1000**



**GEMEINDE BERGHEIM**  
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM GÄNSBERG II" in Unterstall**

A) Planzeichnung  
B) Textliche Festsetzungen

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

**ENTWURF**

Auftraggeber: Gemeinde Bergheim Fassung vom 06.09.2021

**OPLA**  
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG  
Architekten & Stadtplaner  
Oto-Lindemayer-Str. 15  
89153 Augsburg  
Tel: 0821 / 50 89 378-0  
Fax: 0821 / 50 89 378-52  
Mail: info@opla-augsburg.de  
Internet: www.opla-d.de

Ausgefertigt  
Gemeinde Bergheim, den .....

.....  
Tobias Gensberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

Maßstab 1 : 1.000  
Blatt 1/1  
Bearbeitung: CN/CR

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021