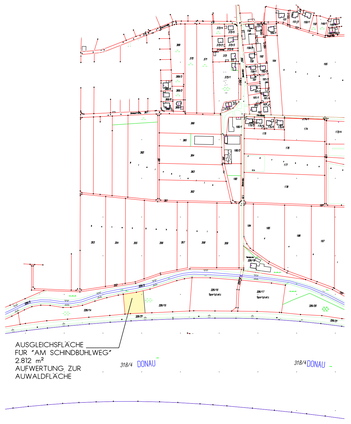
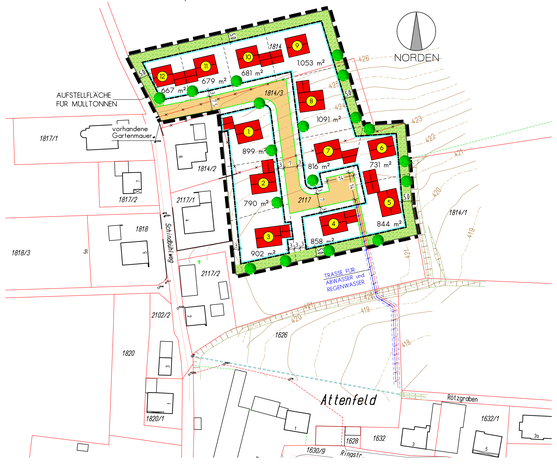



AUSGLEICHSFLÄCHE
AUF FL.NR. 326/15

| | | |
|---|---|---|
| WA | | E + DG = II<br>oder<br>E + I + DG = II |
| 0,35 | (0,55) | |
| o | | E + DG = II 0° - 45°<br>E + I + DG = II 0° - 38° |
| ED | WH | 4,50 m bei E + DG = II<br>6,50 m bei E + I + DG = II |




# Die Gemeinde Bergheim, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erlässt für den Bebauungsplan "Am Schindbühlweg" in Attenfeld folgende Satzung:

## A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Schindbühlweg" in Attenfeld, Gemeinde Bergheim, umfasst folgende Grundstücke: FlNr. 1814 (Teilfläche), 1814/3, 2117 (Teilfläche) und FlNr. 326/15 der Gemarkung Bergen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Von den Abweichungen der in § 4 (3) BauNVO aufgezählten Punkte sind nur ausnahmsweise zulässig:
- Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,55) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

E + DG = II — Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt. Das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Geschoß i. S. der BayBO werden.

E + I + DG = II — Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt.

II — 2 Geschosse

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
Die ausgewiesenen Grundstücke müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:
freistehende Einzelhäuser >= 550 m²
1/2 Doppelhäuser >= 350 m²

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

WH — Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO (Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe ausser Betracht.
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

ED — Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

zB. 5,0 — Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche.

6. Grünflächen

zu pflanzender Baum (großkronig), Standort kann geringfügig verändert werden.

Grünflächen, privat (Ortsrandeingrünung)
Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzgebot für Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## B) Hinweise / Darstellungen

Grundstücksbegrenzung vorhanden

Grundstücksbegrenzung aufzulassen

Grundstücksbegrenzung geplant

vorgeschlagene Bebauung und Parzellennummerierung

218 — Flurstücknummern

Nutzungsschablone

Höhenschichtlinien

## C) Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

Zwischen evtl. geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungsfrei, sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Die Einhaltung der technischen Regeln liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und seines Planers.

Niederschlagswasser aus den Dachflächen sollte auf dem Grundstück gesammelt werden. Das überschüssige Wasser ist in die Rigole oder in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.

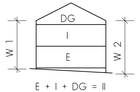
Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.
Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.
Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

## D) Festsetzungen durch Text

1. Bauweise

1.1 Wandhöhe bei E + DG beträgt max. 4,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand / Dach.
Wandhöhe bei E + I + DG beträgt max. 6,50 m.

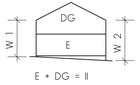
SCHEMASCHNITTE:




E + I + DG = II

WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 6,50 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.




E + DG = II

WH = (W1 + W2) : 2 = ≦ 4,50 m

(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.)
Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

1.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO sind einzuhalten, auch wenn die im Bebauungsplan eingezeichneten Baugrenzen eine Unterschreitung zulassen würden.

1.3 Bei allen Bauanträgen ist ein Höhenplan vorzulegen.
In allen Ansichten sind der natürliche sowie der geplante Geländeverlauf am Gebäude bis zu den Grundstücksgrenzen darzustellen.

2.0 Bauliche Gestaltung der Hauptgebäude

2.1 Dachform und Dachgestaltung:
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 45°.
(siehe Nutzungsschablone)

2.2 Dachüberstände:
Zulässig ist ein maximaler Überstand von
- 0,75 m an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,50 m an der Giebelseite.

2.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel:
Die Breite von Dachgauben darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Der First der Dachgauben muss mindestens 1,0 m niedriger als der First des Hauptdaches sein.
Die Breite von Zwerchbauten darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der First der Zwerchbauten muss mindestens 1,0 m niedriger als der First des Hauptdaches sein. Werden Zwerchbauten und Dachaufbauten gemeinsam auf einer Dachseite errichtet, darf die Gesamtbreite der Zwerchbauten und der Dachgauben insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von > 35° zulässig.
Dachgeschosse sind unzulässig.

2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich, dürfen aber nicht aufgeständert werden.

2.5 Holzblockhäuser sind nicht zulässig.

3.0 Bauliche Gestaltung der Nebengebäude und Garagen:

3.1 Dachform und Dachgestaltung:
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 38°.

3.2 Dachüberstände:
Zulässig ist ein maximaler Überstand von
- 0,50 m an der Traufseite, einschließlich Dachrinne
- 0,30 m an der Giebelseite.
Bei Grenzgaragen darf bei den auf die Grenze gebauten Wänden kein Dachüberstand erstellt werden.

3.3 Außenwände:
Holznebengebäude sind zugelassen.

3.4 Garagenvorplätze:
Garagen müssen mindestens einen 5,00 m tiefen Stauraum zu den Grundstücksgrenzen haben.
Der Stellraum darf nicht eingefriedet werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückseinfahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

3.5 Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.
Der Stauraum vor den Garagen und den Carports wird nicht als Stellplatz anerkannt.

3.6 Nebengebäude bei Grenzbebauung und Grenzgaragen sind gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO auszubilden.

4.0 Einfriedungen:
Als Einfriedung zum Straßenraum sind Sockel bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Die Zaunhöhe, inklusive der Sockelhöhe, darf maximal 1,00 m betragen. Mauern und Maschendrahtzäune als Einfriedung sind nicht zulässig.
Bei den anderen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Maschendrahtzäune und Sockel mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 20 cm betragen. (Vermeidung von Überflutungen.)
Öffentliches Grün und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

5.0 Geländeveränderungen:
Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m.
Auffüllungen sind straßenseitig bis maximal zur Oberkante der Erschließungsstraße zulässig. Im Übrigen sind Auffüllungen bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Mit Auffüllungen ist außer im Bereich der Garagenzufahrt bei Grenzgaragen ein Abstand von mindestens 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Auffüllungen sind in einem Böschungswinkel von 1:2 abzuböschen.
Die Errichtung von Stützmauern ist außer im Bereich der Garagenzufahrt bei Grenzgaragen unzulässig.

6.0 Grünordnung:

6.1 Die ausgewiesenen Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen entsprechend folgender Pflanzliste einzugrünen:

großkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birke | Betula pendula |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Winterlinde | Tilia cordata |

mittel- und kleinkronige Bäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

| | |
|---|---|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

Obstbäume (Lokale Sorten) als Halb- oder Hochstamm

Sträucher:
Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzdichte bis 1,20 m x 1,20 m

| | |
|---|---|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuß | Corylus avellana |
| Pfaffenhut | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarzer Holunder | Sabucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Schlehdorn | Prunus spinosa |

Es sollen vorrangig autochtone Gehölze (genetisch aus dem Gebiet stammend) verwendet werden.

7.0 Bodendenkmäler
Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

8.0 Müllentsorgung
Die Abfallgefäße aller Anwohner müssen im Einmündungsbereich "Schindbühlweg" (Haupterschließungsstraße) bereit gestellt werden.

9.0 Ortsrandeingrünung (privat und öffentlich)
Freiwachsende Sträucher aus der Pflanzliste mit einem Abstand von 1,5 m.
Einzelbäume im Abstand von 10 - 15 m entsprechend der Pflanzliste.

10.0 Baumpflanzungen
Je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

## E. Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat am 25.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Schindbühlweg" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 22.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 stattgefunden.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 stattgefunden.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 02.03.2015 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 05.05.2015 bis 08.06.2015 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.04.2015 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

6. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 09.10.2015 bis 22.10.2015 nochmals öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.10.2015 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.10.2015 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2015 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Bergheim, 28.10.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 08.12.2015
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 BauGB und auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wird hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung vom 08.12.2015 ist der Bebauungsplan "Am Schindbühlweg" in der Fassung vom 03.09.2015 in Kraft getreten.

Bergheim, 09.12.2015 Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

Gefertigt:
Eichstätt, 03.09.2015

Architekturbüro
Josef Bohm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 Fax 5643

# BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE BERGHEIM "AM SCHINDBUHLWEG" IN ATTENFELD

11.116-30