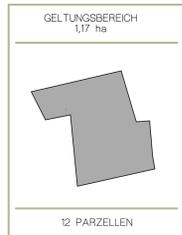




AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 326/15



**Die Gemeinde Bergheim,
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
erlässt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes
"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: Fl.Nr. 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256 und 2257 der Gemarkung Bergheim.

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 Geschöß 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

z.B. 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 (Ortsrandeinzäunung) 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

Grundstücksgrenze

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Bebauung

2257 Flurstücksnummer
17 Hausnummer

Nutzungsschablone

Höhenschichtlinien

C) Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern 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 (NWFreV) 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 rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.

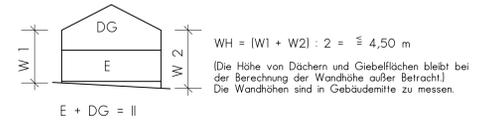
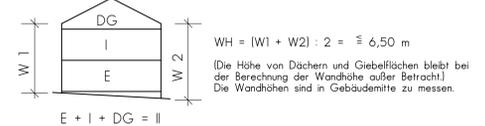
Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

D) Festsetzungen durch Text

I **Bauweise**

II 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 + DG = II

12 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.

13 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. Zwerchbauten 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 Stauraum darf nicht eingetriedelt werden.
Stellplätze, Garagenzufahrten, Grundstückseinfahrten und Hofflächen sind wasserdrucktauglich 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.

3.7 Für Enfriederungen gelten generell die Bauvorschriften (Enfriederung) der Satzung der Gemeinde Bergheim.
Der § 2 Abs. 4 der Bauvorschriften (Enfriederungen) gilt nicht für die nördlichen Grundstücksgrenzen.
Öffentliches Grün und Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

3.8 Geländeveränderungen und Stützmauern:
Das Gelände darf bis 1,3 m über der Oberkante des natürlichen Geländes aufgeschüttet werden.
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den landwirtschaftlichen Flächen und benachbarten Baugrundstücken ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,0 m zu erhalten. (siehe Schema 1 Stützmauern)
Bei den Grundstücksgrenzen zur Erschließungsstraße kann das natürliche Gelände ab der Grundstücksgrenze verändert werden. (siehe Schema 2 Stützmauern)
Abgrabungen sind zulässig.

Böschungen sind nur mit einem Winkel zwischen 0° bis 45° zulässig.

Stützmauern werden mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen. Sie müssen zueinander einen Abstand von 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen zwischen Stützmauern sind zu bepflanzen.

Zur Absicherung von Geländeveränderungen gegenüber angrenzenden Baugrundstücken sind Stützmauern auch entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zur Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten sind Stützmauern auch mit einer Ansichtshöhe von über 1,0 m zulässig.

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	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehhdorn	Prunus spinosa

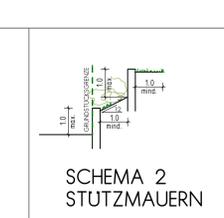
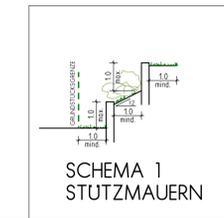
Es sollen vorrangig autochthone Gehölze (genetisch aus dem Gebiet stammend) verwendet werden.

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 Ermündungsbereich "Schindbühlweg" (Haupterschließungsstraße) bereit gestellt werden.

9.0 **Ortsrandeinzäunung (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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Schindbühlweg" gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

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

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

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

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB hat vom bis stattgefunden.

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt und als Satzung beschlossen.

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

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

Bergheim, Siegel Gensberger, 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO BOHM
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt
Telefon 08421 / 90 787-0
Mail: architekturbuero.bohm@t-online.de
www.architekturbuero-bohm.de

Gefertigt:
Eichstätt, 08.02.2021

**1. Änderung
BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE BERGHEIM
"AM SCHINDBÜHLWEG"
IN ATTENFELD**