

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 1 Abs. 8, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als

Satzung gemäß Änderungsbeschluss vom 22.04.2024

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die von der Projektpartnerschaft der Architekten Beck Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung

vom 30.08.2000, zusammen mit dem Plan Geländeschnitte M 1:100 vom 15.02.2002

die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den in § 4 Abs. 3 genannten Punkten sind nur die Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird wie folgt festgesetzt:

I + D (Erd- und Dachgeschoss als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse)

Untergeschosse dürfen nicht als Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO ausgebildet werden.

GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze

GFZ = 0,45 (Geschossflächenzahl) als Höchstgrenze

(2) Je Wohngebäude, bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

(3) Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.

§ 4 Größe der Grundstücke

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

Grundstücke für Doppelhausbebauung müssen je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 350 m² haben.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise

(2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

(3) Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 6 Bauliche Gestaltung

(1) Hauptgebäude

(1.1) Hausproportionen

Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss erhalten, wobei die Traufseite mindestens 2,0 m länger sein muss, als die Giebelseite.

(1.2) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, Dachneigung 35 - 50 °, Dacheindeckung: kleinformatige Dachsteine in rotbrauner Tönung. Der First muss mittig sein, die Dachneigung beidseits gleich. Ort- und Traufgänge die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.

(1.3) Dachüberstand

Taufseitig max. 75 cm einschließlich Dachrinne, giebelseitig max. 50 cm

(1.4) Dach- Auf- und -Einbauten:

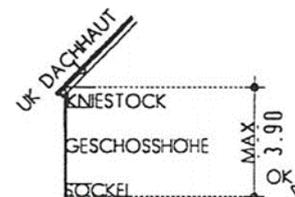
Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dabei werden in die Messung evtl. geplante Zwerchgiebel mit einbezogen. Einzelbreiten der Gauben sind bis 1,50 m zulässig. Deren Abstand von der Hauskante wird auf mindestens 1,5 m festgelegt. Die Höhe der Dachgauben darf maximal halb so hoch sein wie das Dach. Negative Gauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

Bei der Verwendung von liegenden Dachfenstern und Sonnenkollektoren müssen sich diese harmonisch in die Dachfläche einfügen und unterliegen analog den maßlichen Festlegungen bei den Gauben in Höhe, Breite und Abstand zu den Hauskanten den gleichen Vorgaben

(1.5) Wandhöhen (Art. 6 Abs. 3 BayBO)

max. 3,90 m im Mittel, bergseitig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



Skizze zur Wandhöhe

(1.6) Sockel

Die Höhe von OK Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 20 cm im Mittel bergseitig über dem Verlauf der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen.

(1.7) Außenwände

Wandoberflächen: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten. Holzhäuser sind zugelassen, nicht jedoch Oberflächen in Rundbohlen- Blockbauweise mit fingerartig durchgreifenden Überblattungen in der Fassade. Wandoberflächen in Natur oder mit Anstrich sind erlaubt.

(2) Garagen und Nebengebäude

(2.1) Dachform und Deckungsmaterial

Satteldach, Dachneigung 30 - 50 °, die Satteldächer sollen in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude ausgeführt werden.

(2.2) Dachüberstand

Traufseitig max. 50 cm, giebelseitig max. 30 cm. Bei Anbau direkt an die Grundstücksgrenze ist an dieser Seite kein Dachüberstand zugelassen.

(2.3) Außenwände

Wandoberfläche wie 1.7, oder überluchte Holzschalung mit Brettern.

(2.4) Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden. An den Grundstücksgrenzen nebeneinanderliegende Zufahrten sind je durch einen 40 cm breiten Grünstreifen (insgesamt 0,8 m) zu trennen.

(2.5) Kellergaragen

Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.

(2.6) Nebengebäude

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Bei nachbarlich beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

(3) Einfriedungen

Es wird auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim verwiesen.

§ 7 Geländeänderungen

Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 8 Öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die Fahrspur wird auf 4.5 m Breite bei den Erschließungsstraßen asphaltiert.

(2) Der Mehrzweckstreifen (2, m) und das Straßenbegleitgrün, wie Lichtraumprofile (0,5 m) werden sickerfähig befestigt.

§ 9 Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

(1) Gartenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.

(2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheim.

(3) Vorplätze, die geländebedingt in Richtung öffentlicher Verkehrsfläche entwässern, sind zu dieser mit einer Entwässerungsrinne zu versehen.

§ 10 Grünflächen und Grünordnung

(1) Zur Ortsrandeingrünung wird ein teils öffentlicher/ privater Grünstreifen in einer Breite von 5 m angelegt. Dieser wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt. Die Bepflanzung entlang von Wirtschaftswegen darf unmittelbar daran angrenzend

auf 1 Meter Breite nur mit einer max. 1,20 m hohen Bepflanzung versehen werden. Diese ist auch durch Schnitt später auf diese Höhe zu unterhalten.

(2) Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden, bevorzugt Obstbäume.

(3) Private Frei- und Grünflächen

Die restlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Es sind keine geschlossenen Koniferenhecken (heimisch und fremdländisch) zulässig.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Baumarten und -größen müssen im Eingabeplan dargestellt sein.

Es sind bevorzugt Obstbaumhochstämme zu verwenden.

§ 11 Tagwasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten ist über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenbeschaffenheit dies nicht zulässt, ist dies nachzuweisen.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Auf Art 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO wird hingewiesen.

Hinweise

(1) Stromversorgung

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IsarAmper - Werke AG angeschlossen.

Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlusskabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung der Bauvorhaben sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

(2) Landwirtschaftliche und gewerbliche Immissionen

Mit Immissionen aus umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, ist zu rechnen. Insbesondere sind auch bei der Bewegung und Aufbringung von Gülle und Stallmist Geruchsbelästigungen nicht zu vermeiden. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird darauf hingewiesen, dass von dieser landwirtschaftlichen Nutzung auch weitere Immissionen entstehen könnten, wie z.B. Erntearbeiten, die bis in die Nacht dauern oder die Ausbringung von Düngemitteln.

(3) Bäume im öffentlichen Straßenraum

Heimische Arten, durchmischte Kronenwahl nach Standort.

(4) Öffentliche Verkehrsflächen

Fahrspur asphaltiert, Lichtraumprofil und seitlicher Mehrzweckstreifen mit sickerfähigem Belag. Entwässerung teilweise als Versickerung über Sickerschächte.

(5) Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

(6) Gemeinschafts- und Nebenanlagen:

Müllbehälter sind in die Nebengebäude zu integrieren.

(7) Altlasten:

Altlasten sind, falls solche im Zuge eines Bauvorhabens bekannt werden sollten, dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt, Auf der Schanz 26, 85049 Ingolstadt mitzuteilen.

(8) Artenauswahlliste mit Beispielen zu heimischen Bäumen und Sträuchern:

1. Bäume

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Obstbaumhochstämme

2. Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehdorn
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

(9) Hausdränagen

Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

(10) Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird mit Natriumhochdruck-Dampflampen ausgestattet.

(11) Schichtwasser

Es handelt sich um hängiges Gelände mit evtl. auftretendem Schichtwasser, dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss am 18.12.2023
Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2023
2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
vom 04.03.2024 bis 03.04.2024
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
4. vom 04.03.2024 bis 03.04.2024
5. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB am 22.04.2024
6. Diese Ausfertigung entspricht dem Satzungstext vom 22.04.2024

Bergheim, den

.....
Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 und die § 215 BauGB wird hingewiesen.

Bergheim, den

.....
Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister