

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand März 2021
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den
Bebauungsplan Nr. B-BE-03 "Am Pitz II"

als
SATZUNG

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 GRZ = 0,3
3.2 II maximal zwei Vollgeschosse
3.3 WH 6,5 m

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

4. Bauweise

- 4.1 festgesetzte Baugrenzen.
4.2 es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig
4.3 Flächen für Garagen und Carports
4.4 Flächen für Stellplätze

5. Verkehrsflächen

- 5.1 öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
5.1 Anbauverbotszone, auf 13 m reduziert

6. Grünflächen, Grünordnung

- 6.1 öffentliche Grünfläche
6.2 zu begründende private Grundstücksanteile
6.3 Pflanzgebot, in der Lage veränderbar

- 6.4 Pflanzgebot auf Baugrundstücken
6.5 Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten
6.6 Pflanzliste Artenauswahl Bäume für private Grünflächen

Obstbäume in verschiedenen regionaltypischen Sorten
Fraxinus ornus, Malus Hybrid, Malus floribunda, Prunus sargentii, Prunus 'Accolade', Sorbus aucuparia 'Edulis', Sorbus thuringiata 'Rastigiata'

- 6.6 Vorgärten sind, soweit nicht als Geh-, Fahr-, Stellplätze oder Terrassenflächen genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
7. Auf Landesrecht beruhende Regelungen
7.1 Abstandsflächen
7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden
7.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
7.4 Dächer
7.5 Fassadengestaltung
7.6 Nebenanlagen
8. Immissionsschutz
8.1 Fassaden mit festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.2 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen)
8.3 Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) zu führen, für die das Planzeichen festgesetzt wurde.
8.4 Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau) sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer: 7961.1 / 2022 - JB vom 09.09.2022) hinterlegt, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

3. Hinweise

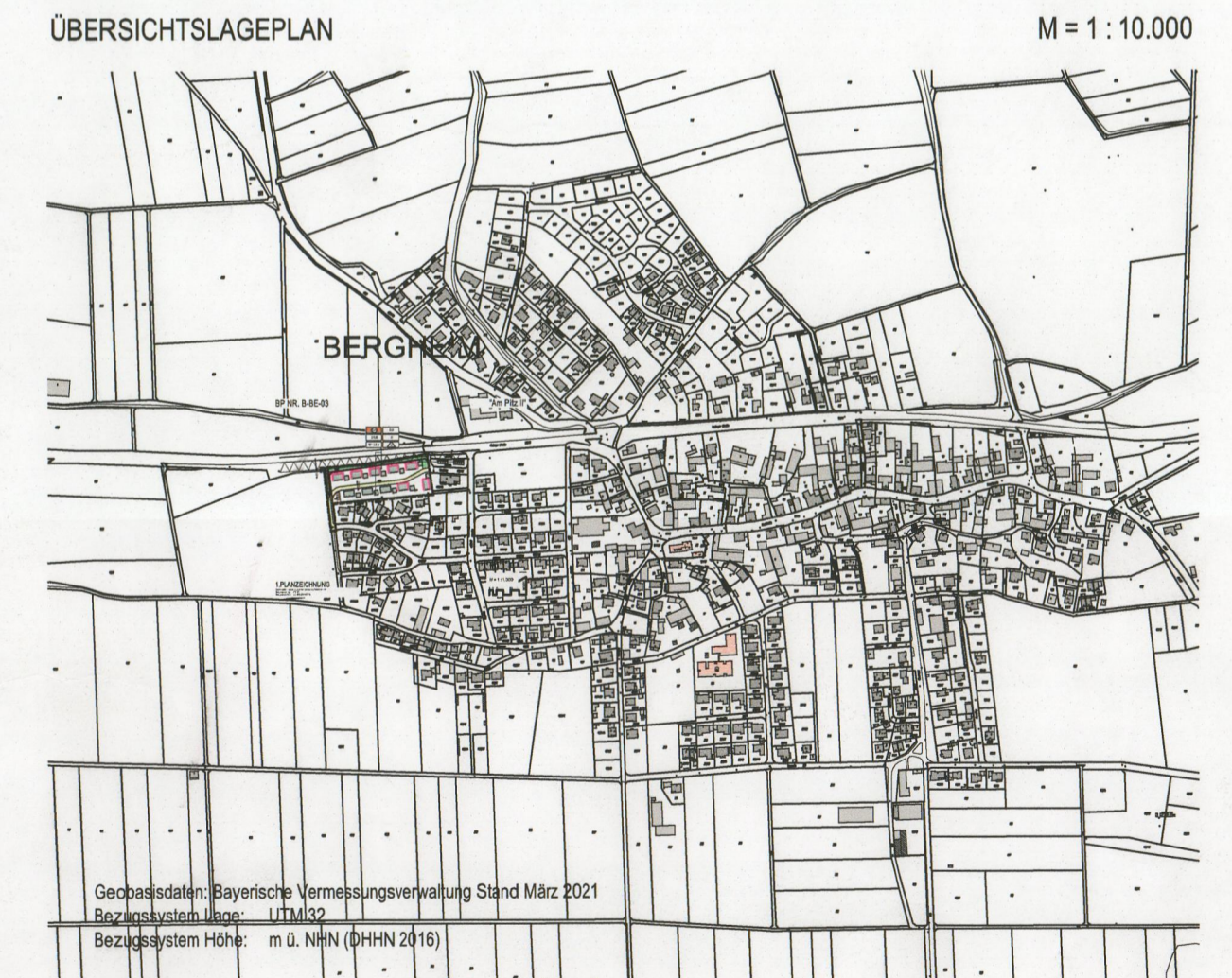
- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurstücksnummer
4. Gebäudebestand
5. Gebäudevorschlag
6. Höhenschichtlinien
7. Maßangabe in Metern z.B. 5 m
8. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung
9. Bodendenkmal mit Akten-Nr.: D-1-7233-0469; Siedlung und Körpergräber der Linearbandkeramik, Siedlung der Münchshöfer Kultur, Körpergrab der Schnurkeramischen Kultur, Siedlung der mittleren bis späten Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit, Körperbestattung des frühen Mittelalters.
10. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
11. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
12. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
13. Artenschutz
14. Gemeindliche Satzungen

4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13b BauGB)

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2021 bis 26.01.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2021 bis 26.01.2022 öffentlich ausgestellt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 27.11.2024 erneut öffentlich ausgestellt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 27.11.2024 erneut öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2024 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Bergheim, den 15.04.2025
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht.

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP NR. B-BE-03 "AM PITZ II"



ENTWURFSVERFASSER: Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de