



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Stand März 2021
Bezugssystem: 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

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
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

7.2 Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des höhenmäßig dem maßgebenden Straßenniveau nächstgelegenen Geschosses darf max. 20 cm über dem maßgebenden Straßenniveau liegen.

7.3 Geländeveränderungen und Stützmauern
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefyllt bzw. abgegraben werden.

7.4 Dächer
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigen in Gebäudelängsrichtung verlaufendem First, sowie Pultdächer außerdem werden mind. extensiv begrünte Flachdächer zugelassen

Dachneigung: 20° - 35°
Dachaufbauten: werden nicht zugelassen
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrot / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel/Dachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Garagen/ Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.

6.5 Fassadengestaltung
An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig.

6.6 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von insgesamt max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

8. Immissionsschutz
8.1 Fassaden mit festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
8.2 Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind (Grundrissorientierung).

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...

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
Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung im Offenland, zur Herstellung der Erschließung, soll vor oder nach der Brutzeit der Ackerbrüter (bis spätestens Anfang März, ab Mitte August) erfolgen.

14. Gemeindliche Satzungen
Die Stellplatzsatzung sowie die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim sind zu beachten.

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

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.04.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den 13.04.2025

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Baugenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen

PFAFFENHOFEN, DEN 04.10.2021
GEÄNDERT, DEN 14.10.2024
DEN 16.12.2024

