

BEBAUUNGSPLAN

‘AM NEUEN FRIEDHOF - 1. ÄNDERUNG’

IN BERGHEIM

- Fassung vom 27. April 2020 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

BEBAUUNGSPLAN ‘AM NEUEN FRIEDHOF – 1. ÄNDERUNG’ IN BERGHEIM

als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‘Am neuen Friedhof – 1. Änderung’ in Bergheim, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 17. Februar 2020 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

2 Art der baulichen Nutzung

Das mit ‘WA’ bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

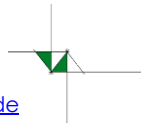
3.1 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind:

- auf Parzelle 1 zwingend zwei Vollgeschosse ‘II/ I + D’
- auf Parzelle 2a zwei Vollgeschosse als Mindest- und drei Vollgeschosse als Höchstmaß ‘II-III’

3.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,35



3.3 Geschossflächenzahl

- bei Parzelle 1	Geschossflächenzahl	GFZ	=	0,5
- bei Parzelle 2a	Geschossflächenzahl	GFZ	=	1,0

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

- für Parzelle 1: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
- für Parzelle 2a: max. 8 Wohneinheiten für ein Einzelhaus (Geschosswohnungsbau) und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

3.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte beträgt 275 m².

Die Mindestgrundstücksgröße je Einzelhaus beträgt 600 m².

4 Bauweise

- 4.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planzeichnung zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

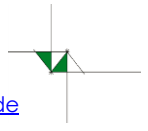
- 5.1.1 Bei Bauweise I + D – sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 35° bis 48°
- 5.1.2 Bei Bauweise II sind zulässig:
 - gleicheneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First
 - Dachneigung von 18° bis 35°
- 5.1.3 Bei Bauweise III ist zulässig:
 - Flachdach
 - Pultdach und gleichgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung bis 7°
- 5.1.4 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig und mit Dachüberständen von max. 50 cm auszuführen.

Die Summe ihrer Einzelbreiten darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben.

Zwerchgiebel und Gauben dürfen zusammen max. 1/2 der Dachlänge betragen und müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m Abstand halten.

Der First des Zwerchgiebels und der Dachgauben muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben.

Dacheinschnitte (‘negative Dachgauben’) sind nicht zulässig.



- 5.1.5 Für die Dachdeckung sind bei Sattel- und Walmdächern naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatige Dachsteine zulässig (bei Bauweise I + D und II)
- 5.1.6 Für die Dachdeckung bei Flachdächern und bis 7° geneigten Satteldächern sind hellgraue Blecheindeckungen zulässig (bei Bauweise III)
- 5.1.7 Dachüberstände
- giebel- und traufseitig max. 70 cm
- 5.1.8 Bei Garagen
zulässig sind:
 - gleichgeneigte Walm- und Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
 - Flachdächer
 - Satteldächer mit Dachneigung bis 7°

5.2 Außenwände

- 5.2.1 Außenwände sind als verputzte, hell pastellfarbene gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade von Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.

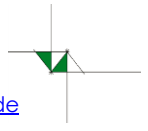
5.3 Allgemeine Gestaltung

- 5.3.1 Doppelhäuser sind profilgerecht zu planen, beide Haushälften in der äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen, mit gleichem Deckungsmaterial und zeitgleich zu errichten.

6 Höhen der Gebäude

6.1 Wandhöhe

- 6.1.1 bei Bauweise I + D
Maximale Wandhöhe = 4,5 m
Bezugshöhe ist die nördliche Erschließungsstraße im Bereich der Wohnungseingangstür (Haustür).
- 6.1.2 bei Bauweise II
Maximale Wandhöhe = 6,5 m
Bezugshöhe wie unter 6.1.1
- 6.1.3 bei Bauweise III
Maximale Wandhöhe = 9,2 m
Bezugshöhe wie unter 6.1.1
- 6.1.4 Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen, aus dem ursprünglicher und geplanter Geländeverlauf hervorgehen.



7 Garagen und Nebengebäude

7.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zur Straße gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

7.2 Die Wandhöhen der Garagen dürfen bis zu 3,0 m im Mittel betragen (Bezugshöhe = natürliche Geländeoberkante).

8 Einfriedungen

8.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite entlang Parzellen 1 und 2 sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

8.2 Als Zäune zum Friedhof und entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach 8.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m ohne sichtbaren Sockel zulässig.
Der Abstand zwischen Unterkante Zaun und Gelände muss hier zugunsten von Kleintieren mindestens 8 cm betragen.

8.3 Mauern als Einfriedung der beiden Parzellen 1 und 2 sind nicht zulässig.

9 Stellplätze

9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.

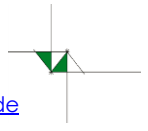
9.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen, Pflastersteine aus Einkornbeton u. ä.).

10 Grünordnung

10.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Am Westrand der Parzelle 2a ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 3 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die danach gepflanzten Bäume werden auf das obige flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.



10.2 Öffentliche Grünflächen

Straßenraum

Entlang der westlichen Erschließungsstraße sind Bäume gem. Pflanzenliste 2a im planlich dargestellten Umfang zu pflanzen. Die unversiegelte Baumscheibe darf eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Sofern eine Gefährdung durch den Straßenverkehr zu befürchten ist, sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren und Überfahren der Baumscheiben zu schützen (Baumschutzbügel, Bepflanzung, Holzlanderung, Poller o. ä.). Innerhalb der straßen- und wegebegleitenden Grünflächen ist die Einordnung eines Mulden- und Rigolensystems zulässig, das das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt.

Öffentliche Grünfläche im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Ostteil des Geltungsbereiches (westlich Friedhof)

In der Grünfläche im Bereich der öffentlichen Parkplätze im Ostteil des Geltungsbereiches (westlich Friedhof) sind Bäume gemäß Pflanzenliste 2b zu pflanzen.

10.3 Ausgleichsflächen

Es gelten gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

11 Pflanzmaßnahmen

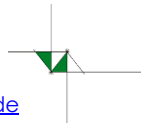
- Bepflanzung
Innerhalb der Maßnahmenfläche und am Ortsrand ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die untenstehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.
Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

PFLANZENLISTE 1

BÄUME FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Bäume: 2 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 10 -12 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)



PFLANZENLISTE 2A

BÄUME FÜR ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE IM OSTTEIL (WESTL. FRIEDHOF)

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus Hybriden	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche (in Art und Sorte)
Sorbus aria	Mehlbeere (in Art und Sorte)
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde (in Art und Sorte)

PFLANZENLISTE 2B

BÄUME FÜR STRABENBEGLEITENDE BAUMREIHEN AM WESTRAND

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

PFLANZENLISTE 3

Sträucher für öffentliche und private Grünflächen (Artenauswahl)

Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

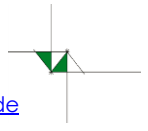
Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum (nicht am Spielplatz)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht am Spielplatz)
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (nicht am Spielplatz)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (nicht am Spielplatz)

12 Immissionsschutz

12.1 Grundrissorientierung:

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Orientierungswerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 4+ dB(A) nachts eingehalten sind, belüftet werden können.



Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u.a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

12.3 Nachweis nach DIN 4109 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen.

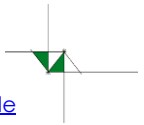
Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen) gewährleistet sind.

13 Wasserwirtschaft

- 13.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 13.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken zu versickern.
- 13.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 13.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist (gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 „Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen“) soweit wie möglich zu vermeiden.

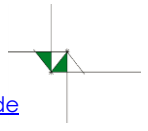
14 Bestandsschutz

Bestehende Einrichtungen des Friedhofes als öffentliche Grünfläche, wie Wege, Wasserstellen und sonstige befestigte Flächen genießen Bestandsschutz.



15 **Denkmalschutz**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



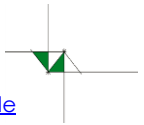
E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße (ST 2214) können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der e-on enden in Wandnischen oder in a. P. Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
4. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
6. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch keine aufgeständerten Anlagen.
7. Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis – und –verbrauchstechnologien sind erwünscht.
„Die Errichtung und der Betrieb von Luftwärmepumpen sind immer wieder Anlass zu Lärmbeschwerden. Hierzu wird u. a. auf die Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.
(Link:http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeur-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
8. Abfallgefäße müssen zur Entleerung an der Haupteerschließungsstraße `Westring` bereitgestellt werden.

Ausgefertigt:

Bergheim, den

.....
1. Bürgermeister Tobias Gensberger, Gemeinde Bergheim



F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14. Oktober 2019 die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Am neuen Friedhof“ durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am neuen Friedhof – 1. Änderung“ gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 18. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, _____

Siegel

Gensberger,
1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat am 13. Februar 2020 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 10. März 2020 bis 15. April 2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02. März 2020 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Bergheim, _____

Siegel

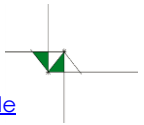
Gensberger,
1. Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 10. März 2020 bis 15. April 2020 stattgefunden.

Bergheim, _____

Siegel

Gensberger,
1. Bürgermeister



5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27. April 2020 den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. April 2020 festgestellt und als Satzung beschlossen.

Bergheim, _____

Siegel

Gensberger,
1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Bergheim, _____

Siegel

Gensberger,
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Bekanntmachung 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 des Bebauungsplanes wird hingewiesen. Mit der Be-
kanntmachung vom _____ ist der Bebauungsplan „Am neuen Friedhof“
in der Fassung vom _____ in Kraft getreten.

Bergheim, _____

Siegel

Gensberger,
1. Bürgermeister