

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2016]
 Bezugssystem Lage: Gauß-Krüger-System (GK-System)
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normal Null (m ü. NN)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a ; 9 ; 10 und 13b 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)

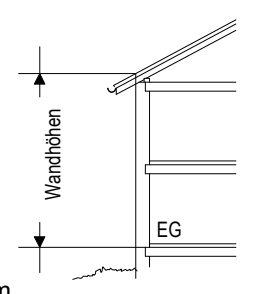
Bebauungsplan "Am unteren Anger"

als
SATZUNG.

Eine Begründung der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) z.B. max. 2 Wohneinheiten
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - maximal zwei Vollgeschosse
 - Wandhöhe z.B. max. 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. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend. Bei Pultdächern wird zudem die Wandhöhe firstseitig auf 7,80 m begrenzt.



- Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,30 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite bis zur Mitte der Fahrbahn liegen.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig pro Doppelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² gefordert
 - Baugrenzen
 - Bauraum für Garagen und Carports
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - zu begrünender Grundstücksanteil Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegern, Gartenhäuschen, u.ä.) innerhalb der Flächen sind unzulässig.
 - zu pflanzender Baum Standort veränderbar zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Pflanzenliste - Artenauswahl Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume:	Malus (Apfel), Pyrus (Birne), Prunus (Kirsche)

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 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.
- Regenwasserbehandlung
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden. Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls nach die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENKW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenhorizonte nicht erfolgen darf.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Einfriedungen
Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Bergheim vom 20.06.2018.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren gem. § 13b BauGB)

- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bergheim am 14.10.2019 gefasst und am 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat den Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2020 am 13.02.2020 gebilligt.
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2020 hat in der Zeit vom 03.03.2020 bis 06.04.2020 stattgefunden (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss vom 11.05.2020 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2020 als Satzung beschlossen.

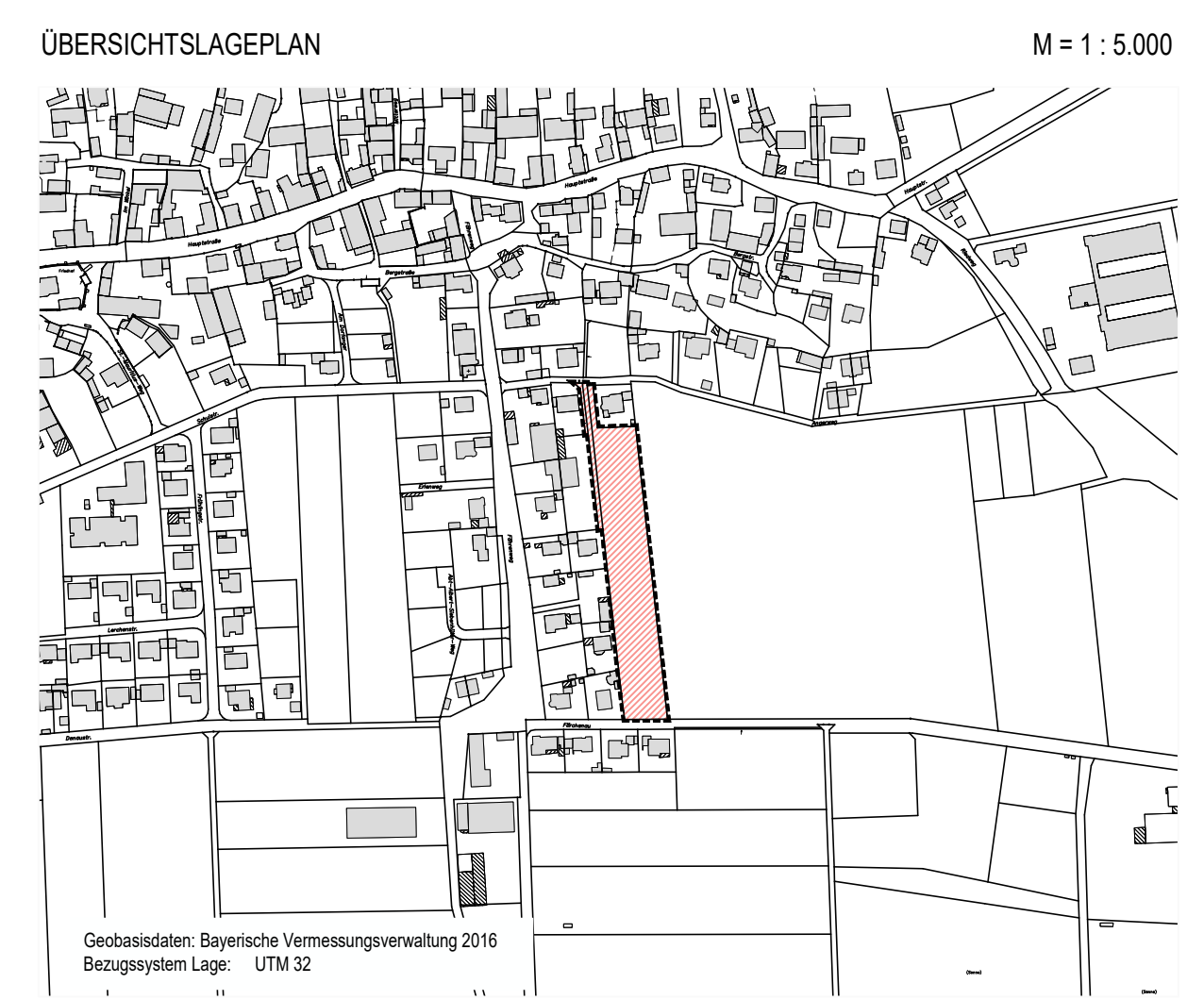
Bergheim, den Siegel Gensberger
 1. Bürgermeister

Bergheim, den Siegel
 Tobias Gensberger
 Erster Bürgermeister

Bergheim, den Siegel
 Tobias Gensberger
 Erster Bürgermeister

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM UNTEREN ANGER"



ENTWURFSVERFASSER:
Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail: ue@wipflerplan.de

PPAFFENHOFEN, DEN 13.02.2020
 GEÄNDERT, DEN 11.05.2020

Proj.Nr.: 3033.021