

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das vom Geltungsbereich erfasste Gebiet gilt die von der Projektpartnerschaft der Architekten Beck - Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 26.10.2001, 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)	GRZ = 0,30 (Grundflächenzahl) als Höchstgrenze	GFZ = 0,45 (Geschossflächenzahl) als Höchstgrenze
---	---	--

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

- (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 350m² 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) **Hausproportion**

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: kleinformatische 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

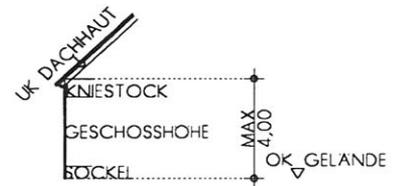
Taufseitig max. 75 cm einschließlich Dachrinne, giebelseitig max. 50 cm

(1.4) Dach- Auf- und -Einbauten:

Dachgauben sind in Form von Schlep- oder Satteldachgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Evtl. geplante Zwerchgiebel sind bis max. zur Hälfte der Hauptdachlänge zugelassen, im Zusammenhang mit Dachgauben nur bis zu einem Drittel. 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 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. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich möglich.

(1.5) Wandhöhen (BayBO Art. 6 Abs. 3)

max. 4,00 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.
Dabei darf die festgelegte Geländeoberfläche max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.



Skizze zur Wandhöhe

(1.6) Sockel

Die Höhe von OK Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 30 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°, sonst wie Hauptgebäude.

(2.2) Dachüberstand:

Taufseitig max. 50, 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) Nebengebäude:

Nebengebäude sind mit den Garagen in der Gestaltung abzustimmen. Bei nachbarlich beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude profiligleich zu errichten.

- (3) Einfriedungen:
(3.1) Art und Ausführung
Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Zäune mit senkrechter Struktur zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von max 20 cm zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf ca. 1.25 m, einschl. Sockel festgelegt. Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.
Als seitliche Grundstückseinfriedung ist zusätzlich Maschendrahtzaun ohne Sockelausbildung, mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig.
Entlang der im Süden und Westen angrenzenden Ausgleichsflächen ist eine Einzäunung als sockelloser Maschendrahtzaun an der Innenseite der Ausgleichsfläche zu errichten.
Höhe des Zaunes ca. 1.25 m.

§7 Geländeveränderungen

Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Siehe auch unter Ziffer (1.5). Zwecks Sicherung etwaiger Bodendenkmäler und -funde ist spätestens 1 Woche vor Beginn der Aushubarbeiten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, Mitteilung über den Baubeginn zu machen.

§8 Öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Die Fahrspur wird auf ca 4,0 m Breite bei den Erschließungsstraßen asphaltiert.
(2) Der Mehrzweckstreifen (2,0 m) und das Straßenbegleitgrün, wie Lichtraumprofile (0,5 m) werden sickerfähig befestigt.

§ 9 Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

- (1) Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig und fugenoffen, z.B. mit Rasenfugensteinen, zu befestigen und zu gestalten.
(2) Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze beträgt 1,5 Plätze pro errichteter Wohneinheit. Garagenvorplätze werden als ½ Stellplatz angerechnet.
(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 eine öffentliche Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche nach Planzeichnung angelegt. Diese wird mit heimischen Strauchpflanzen und eingestreuten Einzelbäumen bepflanzt. In der öffentlichen Grünfläche im Westen des Baugebietes sind Geländemulden für den Rückhalt des Oberflächenwassers vorzusehen.
Die Bepflanzung entlang von Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen muß einen Mindestabstand von 1,0 m als Pflanzabstand einhalten.
(2) Innerhalb der Ortsrandeingrünung sind nur heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Ausgleichsfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches ist als Streuobstwiese anzulegen.
(3) Die laufenden Unterhalts- und Pflegemaßnahmen sind von den privaten Grundstückseigentümern zu erbringen. Nur extensive Pflegemaßnahmen für alle Ausgleichsflächen.
(4) 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 Inkrafttreten

der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauBG mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

(1) **Stromversorgung:**

Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar- Amper - 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 auch am Wochenende 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.

Bedingt durch die Hanglage kann es bei starken Regenfällen, trotz der getroffenen Vorsichtsmaßnahmen zu Wasserabfluß ins Baugebiet kommen, der die Wohnbebauung beeinträchtigt.

(3) **Bäume im öffentlichen Straßenraum:**

Heimische Arten, durchmischte Kronenwahl nach Standort.

(4) **Öffentliche Verkehrsflächen:**

Fahrspur asphaltiert, Lichtraumprofil und seitlicher Mehrzweckstreifen mit sickerfähigem Belag. Oberflächen-Entwässerung über Sickeranlagen (Rigolen).

(5) **Denkmalschutz:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

(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.

Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| (1) | Aufstellungsbeschluss | am | 05.03.2001 |
| | Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB | am | 15.03.2001 |
| (2) | Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | am | 24.09.2001 und |
| | vom | bis | 25.09.2001 10.10.2001 |
| (3) | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | | |
| | vom | bis | 13.11.2001 14.12.2001 |
| (4) | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB | | |
| | vom | bis | 31.07.2001 07.09.2001 |
| (5) | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB | am | 18.03.2002 |
| (6) | Genehmigung durch das Landratsamt Neuburg - Schrobenhausen | | |
| | vom | AZ | 12.07.2002 24-610-3/2 |
| | da Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht werden. | | |
| (7) | Bekanntmachung nach § 10 BauGB | am | 02.12.2002 |
| | mit Bereithaltung des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsichtnahme (auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, und Abs. 4, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen). | | |

Bergheim,

den **25.11.2002**



[Handwritten signature in blue ink]

1. Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der vorliegenden Satzung mit der als Satzung beschlossenen wird bestätigt. Die Satzung enthält darüber hinaus die durch den Genehmigungsbescheid veranlassten Änderungen.

Neuburg, 25.11.2002

Ort, Datum



Unterschrift (Stadlmeier, 1. Bürgermeisterin)

