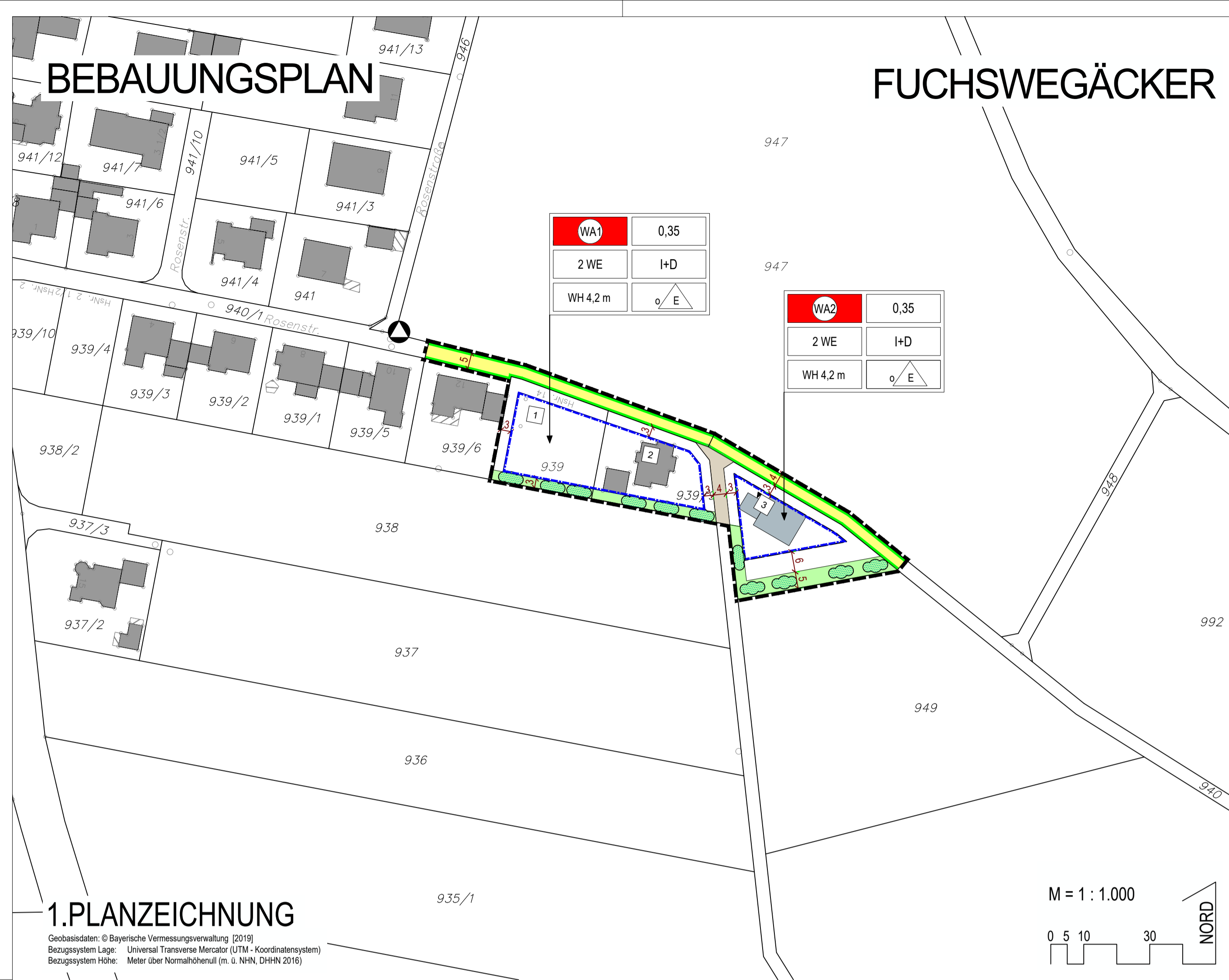


BEBAUUNGSPLAN

FUCHSWEGÄCKER



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugssystem Lage: Universal Transverse Mercator (UTM - Koordinatensystem)
 Bezugssystem Höhe: Meter über Normalhöhen (m. ü. NN, DHHN 2016)

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

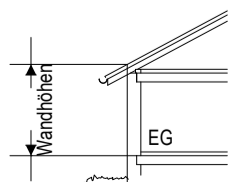
den **Bebauungsplan "Fuchswegäcker" im Ortsteil Unterstall**

als **SATZUNG**

Eine Begründung in 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)
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 - 2.2 je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten zugelassen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 3.1 Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - 3.2 maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das obere der beiden Vollgeschosse muss dabei im Dachgeschoss liegen.
 - 3.3 Wandhöhe
max. 4,2 m



- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 4.1 nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
 - 4.2 Baugrenzen
Balkone, Vordächer und Stützmauern werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - 5.2 Wirtschaftsweg
- Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - 6.1 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freizeite, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.
 - 6.2 zu pflanzende Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; dreireihig auf mindestens 60% der privaten Grünfläche; mind. ein Baum alle 12 m Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar; zulässig sind nur heimische Laubbäume und heimische Sträucher. Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m² Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
- Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus nicht heimischen Arten (z. B. Thuja) sind nicht zulässig.
- Stellplätze, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Rassenfuge u.s.w.)
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.
- Höhenlagen von Wohngebäuden
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK-FFB-EG) darf am Hauseingang max. 0,40 m über dem nächstgelegenen Straßenniveau liegen.
- Geländeveränderungen und Stützmauern
Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den zur Einfügung der Gebäude bzw. zur Herstellung einer höhenfreien Zufahrt notwendigen Umfang zu beschränken. Evtl. Auffüllungen sind bis auf max. Oberkante Erschließungsstraße zulässig.
Die Errichtung von Stützmauern ist nicht zulässig.
Die bestehende Geländeoberfläche und deren Veränderungen in Zuge der Baumaßnahme sind im Bauantrag darzustellen.

- Dächer
Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
Dachneigung: 35° - 48°
Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich ziegelrote / rotbraune, bzw. anthrazitfarbene Dachziegel / Dachsteine zu verwenden.
Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
- Garagen und Nebenanlagen: Sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten. Alternativ werden Pultdächer bis 10° Dachneigung und nichtglänzenden Metalleindeckungen sowie begrünte Flachdächer zugelassen.
- Firststrichtung: Die Firststrichtung muss über die Gebäudelängsseite verlaufen.
- Fassadengestaltung: An Außenwänden sind grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien nicht zulässig. Holzblockhäuser sind nicht zulässig.
- Einfriedungen: Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind bis zu einer Gesamthöhe (Sockel mit Zaun) von 1,50 m zulässig. Nicht zulässig sind dort geschlossene Bretter- und unverputzte Betonwände (ausgeschlossen Stützmauern). Sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedungen, sind bis zu einer Gesamthöhe (Sockel mit Zaun) von 2,00 m zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich ist für seitliche und rückwärtige Einfriedungen zu gewährleisten. An geschlossenen Einfriedungen ist pro Grundstücksseite mindestens eine ca. 10 cm hohe und ca. 20 cm breite Öffnung für Kleintiere vorzusehen. Auf den Erlass örtlicher Bauvorschriften (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Bergheim mit Stand vom 20.06.2018 wird verwiesen.
- Stellplätze: Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzurichten und auf Dauer vorzuhalten.
- Nebenanlagen: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
- Versorgungsleitungen: Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
- Entwässerung: Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Nach Möglichkeit ist die Versickerung breitflächig herzustellen. Park- und Stellplätze sind durchlässig zu gestalten, soweit keine schädlichen Sickerwässer zu erwarten sind. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Versickerungsanlagen und -flächen sind im Bauantrag darzustellen. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- Parzellenummer
- Bemaßung
- Vorgeschlagene Sammelstelle für Abfallgefäße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- 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.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 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 Untergrundenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Eventuell zu Tage tretende Bodenkümler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Grenzabstände bei einer Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen sind laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB) Art. 48 einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

4. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13 b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis 04.01.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis 04.01.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis 07.06.2021 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis 07.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.07.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Bergheim, den

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen..
Bergheim, den

Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "FUCHSWEGÄCKER"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]

ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 16.11.2020
NÖrdlingen, DEN 22.03.2021
NÖrdlingen, DEN 26.07.2021