ZEICHENERKLÄRUNG:

a) FESTSETZUNGEN:

- GRENZE DES RÄUMLICHEN BEREICHS IN DIESEM VERFAHREN.
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- GA — FLÄCHE FÜR GARAGEN
- ORTSRANDEINGRÜNUNG (siehe Grünordnung)
- ▶ EINFAHRT
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- O — OFFENE BAUWEISE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- SD — SATTELDACH
- E + DG — ERDGESCHOSSIGE BAUWEISE MIT DACHGESCHOSSAUSBAU (2VOLLGESCH. als HÖCHSTGRENZE)
- E — EINZELLHÄUSER MIT MAXIMAL 2 WOHNUNGEN, WOBEI DIE 2. WOHNUNG IM DACHGESCHOSS LIEGEN MUSS.
- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- FLÄCHE FÜR TRAFO

HINWEISE:

- bestehende WOHNGEBÄUDE
- bestehende NEBENGEBÄUDE
- VORSCHLAG ZUR HAUSSTELLUNG
- bestehende elektr.FREILEITUNG
- bestehende GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- aufzulösende GRUNSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG ZUR NEUEINTEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

b) WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. a) Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 der BauNutzVO festgesetzt.

   b) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. a) Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,3, die Geschoßflächenzahl GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.

   b) Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 700 qm.

   c) Wesentliche Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nicht zugelassen.

3. Gebäude

   a) Die eingetragenen Geschoßzahlen sind Höchstgrenzen.

   b) Die Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite um mind. 2,0 m länger als die Giebelseite des Hauses sein muß. Eckeinschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäudeecken mit Stützpfeilern (Mauerpfeilern oder Holzstützen) abgestützt sind. Die Wohnhäuser müssen einen mittigen First und beiderseits gleiche Dachneigung erhalten.

   c) Kniestöcke bis max. 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis UK Sparren sind zulässig.

   d) Stehende Einzeldachgauben dürfen 1,60 m in der Breite und 1,50 m Seitenwandhöhe nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge ausmachen. Die Gauben sind mit Satteldach oder mit abgeschleppten Dach zu überdecken. Dachausschnitte in Form von innenliegenden Balkonen (sog.negative Dachgauben) sind nicht zugelassen.

   e) Dachüberstände an Wohn- und Nebengebäuden dürfen am Giebel 0,50 m und an der Traufe 0,75 m nicht überschreiten.

   f) Schräg ansteigende Traufen und Ortgänge sind unzulässig.

   g) Sonnenkollektoren werden zugelassen, die Gesamtfläche darf nur Teile des Daches bedecken (Art. 12 BayBO).

   h) Für die Dacheindeckung der Wohn- und Nebengebäude sind Faserzementplatten unzulässig.
   Die Dächer sind mit ziegelrotem, ausnahmsweise rotbraunem Eindeckungsmaterial einzudecken.

   i) Für das gesamt Baugebiet werden nur Satteldächer zugelassen.
   Die Dachneigung für Wohn- und Nebengebäude wird auf 35 - 45° festgesetzt. Bei der Garage auf Fl.Nr. 752 ist auch ein Wohndach zulässig.

   k) Die Hauptfirtrichtung ist einzuhalten.

   l) Fassadenverkleidungen in Metall und Asbest sind unzulässig.

   m) Die Sockelhöhe = OK EG Fertigfußboden der Wohngebäude darf höchstens 25 cm über dem höchsten Geländeanschnittpunkt des natürlichen geländes liegen.

   n) Alle Gebäude müssen einen Außenputz erhalten, die Verwendung greller Farben, Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Faserzement sowie großflächige Glasbausteine und Beton-Wabenfenster sind nicht zugelassen. Holzverkleidungen werden empfohlen.

4. Garagen

   a) Garagen und Nebengebäude sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Sie müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Garagenvorplätze (Staurauum mit mind. 5 m Tiefe) dürfen nicht eingefriedet werden.
   Kellergaragen sind soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern nicht zulässig. Es ist nur ein Nebengebäude mit einer Nutzfläche von 20 qm zulässig. Das Nebengeßäude ist mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschl. Nebenraum bzw. Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten.

   Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und der Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.

   Garagen einschl. Nebengebäude sollen ein Satteldach mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten. Ausnahmsweise sind Garagen, die unter dem abgeschleppten Dach des Wohnhauses liegen zugelassen, allerdings nur unter Einhaltung des Mindestgrenzabstandes von 3,0 m.

   b) Die Entwässerung des Garagenvorplatzes hat auf eigenem Grund zu erfolgen.

5. Einfriedung

   a) Als Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen ist eine Bepflanzung oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m einschl. Sockel (höchstens 0,15 m) über Oberkante Straße zugelassen.

   b) Die Einfahrts- und Eingangstore sind so zu errichten, daß sie nur nach innen geöffnet werden können.

   c) Zwischen den Grundstücksgrenzen sowie entlang der Ortsrandeingrünung sind Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,25 m zugelassen.

   d) Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden, auch nicht von den Abdeckungen der Einfriedungen.

c) WEITERE FESTSETZUNGEN:

6. Straßen sowie Ver. u.Entsorgung:

   a) Die Oberkante Straße ist dem Gelände anzupassen. Überhöhungen sind weitgehendst zu vermeiden.

7. Die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen entlang der Erschließungsstraßen sind auf öffentlichen Grund von den Isar-Amper-Werken zu errichten. Dasselbe gilt auch für das Fernsehkabelnetz.

8. Straßenbeleuchtungen nicht über 3,0 m Leuchthöhe. Form und Abstimmung mit den Isar-Amper-Werken.

9. Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen (Art. 4 (1) BayBO). Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen. Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, durch einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden.

10. Die Festsetzungen und Zeichenerklärungen gelten als Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit sie nicht Hinweise sind.

11. Grünordnung

    a) Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum bodenständiger Art zu pflanzen.

    b) Die Grundstücke sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzvorschlag).

    c) Die Ortsrandeingrünung im Westen und Süden hat mit einer dichten Bepflanzung heimischer Sträucher und Gehölze zu erfolgen (s. Pflanzvorschlag).

    d) Sämtliche Bepflanzungen haben innerhalb von 3 Jahren nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen.

    e) Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen.

    f) Die Begrünung und Bepflanzung hat nach den gesetzlich vorgeschriebenen nachbarschützenden Grenzabständen zu erfolgen.

    Diesen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBL. S. 1763) zugrunde.

Pflanzvorschlag

Bäume 1. Ordnung:	Spitzahorn (Acer platanoides)
	Winterlinde (Tilia cordata)
	Berguime (Ulmus glabra)
	Walnuß (Juglans regia)
	Vogelkirsche (Prasus avium)
Bäume 2. Ordnung:	Feldahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	EÜbare Eberesche (Sorbus aucoparia "EBulis")
	Mahlbeere (Sorbus intermedia)
	Feldulme (Ulmus minor)
	Obstbäume Hochstamm i.S.
	Mostbirne (Pyrus communis)
	Weißdorn Hochstamm (Cratasgus i.S.)
Sträucher:	Schlehe (Prunus spinosa)
	Hundsrose (Rosa canina)
	Zaunrose (Rosa rubiginosa)
	Weißdorn (Cratasgux macrocarpa)
	Bluthartriegel (Cornus sanguinea)
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Vogelkirsche (Prunus avium)
	Haasel (Corylus avellana)
	Feldahorn (Acer campestre)

SATZUNG:

Die Gemeinde Bergheim erläßt aufgrund er §§ 2, Abs. 1,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91, Abs.1 bis 4, i.V. mit Art.7, Abs.1, Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung vom 15.09.1977, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan v.22.06.1961 u. der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v.30.07.81 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

Beschluß des Gem.Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 09.03.1988

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde von 04.07.1988 bis 08.08.1988 durchgeführt und ortsüblich bekanntgemacht.

Beschluß des Gem.Rates über die Billigung des Bebauungsplanes am 15.12.1988

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 21.12.1988 bis 31.01.1989 in der Gemeindekanzlei und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a.d.Donau öffentlich ausgelegt.

Bergheim, 02.02.1989

(1. Bürgermeister) Nestmeier
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 05.05.1989 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergheim, 16.05.1989

(1. Bürgermeister) Nestmeier
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen macht eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend.

Neuburg a.d. Donau, 28.11.1989
Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen

Rinne-Meiser, Regierungsrätin

Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 07.12.1989 in der Gemeindekanzlei und in der Verwaltungsgemeinschaft Neuburg a.d.Donau gem. § 12, BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung ist am 07.12.1989 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12, Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Bergheim, 28.12.1989

(1. Bürgermeister) Nestmeier
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
DER GEMEINDE BERGHEIM
ORTSTEIL UNTERSTALL

LANDKR. NEUBURG – SCHROBENHAUSEN

AM KINDSWEG

M. 1 : 1000

PLANFERTIGER:

ARCHITEKTURBÜRO W.ARNDT u. J.GIETL
NEUBURGERSTR.11 8070 INGOLSTADT

ERSTELLT: am 30.06.1988
GEÄNDERT am 09.12.1988