

BEBAUUNGSPLAN NR. B-BE-14 "QUARTIERSENTWICKLUNG BERGHEIM-OST"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020/03
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund

- der §§ 1a, 1b, 9 und 10 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)

den Bebauungsplan Nr. B-BE-14 "Quartiersentwicklung Bergheim - Ost"

als SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet z. B. WA 1 (§ 4 BauNVO)
- Im WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
- In den WAs ist die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebietsfläche wie folgt begrenzt:
 - im WA1 je einzelner Doppelhaushälfte max. 1 WE,
 - im WA2 je einzelner Reihenhaushaus max. 1 WE,
 - im WA3 je Einzelhaus max. 1 WE,
 - im WA4 je Einzelhaus max. 6 WE.
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
 - Im MU werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Davon ausgenommen sind im MU1 in Verbindung
 - mit einer Tankstelle ein Shop mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² sowie
 - mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von betriebseigenen Produkten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkauf nach Art und Umfang in betrieblichem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung dieser Güter einschließlich Reparatur und Servicleistungen steht.
 - Im MU werden die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
 - Im MU1 sind die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellentyp) allgemein zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO), im MU2 sind Tankstellentyp unzulässig.
 - Die im MU zulässigen Wohngebäude sind im MU2 vorzuziehen.
 - Im MU2 ist die WE-Zahl je Wohngebäude auf 15 WE je Wohngebietsfläche begrenzt.
 - Ausnahmsweise sind im MU2 bis zu 18 WE zulässig, wenn in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraufförderung gefördert werden.
 - Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraufförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen.

- sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Backshop/Café und ein Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche. Alternativ zum Lebensmittel-Discountmarkt sind ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt oder ein Bio-Lebensmittelmarkt zulässig. - wird im weiteren Verfahren angepasst, s. Begründung -
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB), Höhenlage
- Grundflächennutzung, z.B. 0,4
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Davon abweichend ist für Tiefgaragen im WA3 eine Überschreitung bis zu einer GRZ II von 0,8 zulässig.
- Wandhöhe als Höchstmaß in Metern, z. B. 6,75 m
 - Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen.
- Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) der Hauptgebäude; in Metern über Normalhöhennull, z. B. xxx,0, NNH. Eine Abweichung um + 0,3 m und - 0,3 m ist zulässig. Die Abweichung bei Doppel- und Reihenhäusern unterliegt Festsetzung Nr. 10,4. - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze
 - Über das nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreiten der Baugrenzen hinaus dürfen im WA die Baugrenzen für Balkone, Terrassen und deren Überdachungen um maximal 3,0 m auf einer Länge von insgesamt max. 50% der Fassadenlänge überschritten werden. Dabei ist für Balkone und Überdachungen ein Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern aufgrund anderer Bestimmungen nicht an die Grenze gebaut werden muss (Doppelhaus, Hausgruppe).
 - Im MU gilt diese Bestimmung für Fassaden, an bzw. vor denen keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Fläche für Stellplätze
 - Im SO sind dürfen auf der St-Fläche auch Abstellanlagen für Einkaufswagen und Aktionsflächen untergebracht werden.
- Nebenanlagen (ausgenommen Werbeanlagen)
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Für die Errichtung von Nebenanlagen wird je zugehörigem Wohngebäude auf max. 20 m² begrenzt. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

- Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 5.1 Straßenverkehrsfächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenausgestaltung (z.B. Stellplätze, Verkehrsgrün etc.)
 - 5.2 Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3 Verkehrsbereicher Bereich - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
 - 5.4 Eigentümerweg
 - 5.5 öffentlicher Weg
 - 5.6 Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im WA und MU sind befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdruckfähige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergedundene Decke). Dies gilt im MU nur, wenn eine Boden- und Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.
 - Im SO sind die Stellplätze wasserdruckfähig (z. B. durch wasserdruckfähige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter) zu errichten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)
 - 7.1 Grünordnung allgemein
 - Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.
 - Alle Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
 - Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
 - Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 16-18 cm
 - Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm
 - zu pflanzender Baum
 - Der Standort ist in den WAs frei wählbar, er ist in den MUs und im SO um bis zu 10 m veränderbar, sofern die Reihenbildung entlang Grundstücksgrenzen gewahrt bleibt.
- Öffentliches Grün
 - öffentliche Grünfläche
 - Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenfäche (Regioausgut Herkunft „Frankische Alb“, Anteil Blumen 70%, Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserdruckfähiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schritt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agrarergänzen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
 - Intensiv genutzte Freizeitanlagen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.
 - Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrün“

- Privates Grün
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
 - Stellplatzbegrenzung
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
 - Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzgrube mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume zum Anpflanzen dürfen angerechnet werden.
 - Gestaltung der Vorgärten
 - In den WAs sind Vorgärten, soweit nicht als Geh-, Fahr- oder Terrassenflächen oder als Stellplätze genutzt, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden, mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen wasserdruckfähigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperschichten, wie z. B. Abdichtbahnen und vollständig als Kies- und Schottergärten angelegte Vorgärten sind unzulässig.
 - zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandgrünordnung
 - Je Grundstück sind mind. 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Für einen Strauch dürfen 2,5 m² angerechnet werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Insektenschutz
 - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Parkplatz-Beleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K zulässig.
- Auf Landrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
- Abstandsflächen
 - Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung
 - im weiteren Verfahren ggf. Regelung zur mittleren Wandhöhe bei Grenzbebauung ergänzen -
- Dachgestaltung
 - Dachter von Hauptgebäuden:
 - In den WAs und in den MUs sind gleichgeneigte Satteldächer (SD) bis zu einer Dachneigung von max. 27° Grad zulässig. Der Hauptfirst ist über die Gebäudelängsseite anzurunden. Dachendeckungen sind als Dachziegel oder Betondachsteine im Fanspektrum von rot bis rotbraun und von grau bis anthrazitfarben zulässig; stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig. Zudem sind im MU1 Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° Grad zulässig. Im SO sind begrünte Flachdächer bzw. begrünte fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° Grad, mit einer Substratauflage von mind. 10 cm zulässig. Für die Teile von Dachflächen, die mit PV-Anlagen bedeckt werden, entfällt die Begrünungspflicht.
 - Von den Regelungen ausgenommen sind an Hauptgebäuden untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassen-überdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.
 - Dächer von Garagen / Carports:
 - Zulässig sind Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 12° Grad und begrünte Flachdächer.
- Dachaufbauten
 - Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Dacherschritte sind unzulässig.
 - Technisch und betrieblich notwendige Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Klimageräte etc. werden über die Wandhöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Technisch und betrieblich notwendige Aufbauten dürfen eingehaut werden.
 - Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf geeigneten Dachflächen sind dachparallel zu errichten. Auf Flachdächern dürfen sie aufgeständert errichtet werden.
- Fassaden
 - In den WAs und in den MUs sind bei Gebäudelängen von über 20 m, im SO von über 50 m Fassaden deutlich gestalterisch vertikal zu gliedern z.B. durch Gebäudeöffnungen, Fassadenversatz, Absatzungen durch Farbe und Material, Fassadenbegrünung etc.
 - Fassadenmaterialien in hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
- Aneinandergebauete Hauptgebäude
 - Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung profilig zu errichten und in der Material- und Farbwahl anzulegen. Ein Versatz in der Lage innerhalb der festgesetzten Baumaße um max. 0,5 m und in der Höhenlage der EG-Rohfußböden um bis zu X,X m ist zulässig. - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Werbeanlagen
 - Bewegte, sich bewegende Schriftbänder sowie blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder sog. Himmelsstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2043 und St 2214 dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen nur an Ein- und Ausfahrten errichtet werden und eine Höhe von 6,0 m über OKG (Oberkante Gelände) nicht überschreiten. Die Ansichtsfäche der einzelnen Werbeanlage wird auf insgesamt max. 16 m² und für jede Seite auf 8 m² beschränkt. Zudem sind max. 3 Fahrzeugstellen mit einer Höhe von max. 8,0 m über OKG zulässig.
 - Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Oberkante der Fassade, an der sie angebracht sind, nicht überragen. Die Ansichtsfäche darf nicht mehr als 5 % der Wandfläche der jeweiligen Fassade einnehmen. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfäche von max. 30 m² nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist eine einzelne Werbeanlage im SO-EZH, deren Seitenlänge und Ansichtshöhe 3,0 m nicht überschreiten darf; sie darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,0 m überschreiten.
 - Standort Freistehende Werbeanlage für Betriebe im MU
- Einfriedungen
 - Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,50 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zäunungen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mind. 15 cm). Davon ausgenommen sind Abschnitte, die aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden müssen.
 - Geschlossene Terrassenränder sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 3,0 m vor der Fassade zulässig.
- Geländeveränderungen und Stützmauern
 - Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Das Gelände darf entlang der Gebäude bis zum Niveau der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB) aufgefällt oder abgegraben werden. Das Gelände darf an das Niveau der anschließenden Straßenverkehrsfläche angegliedert werden.
 - Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von höchstens 2:1 (Länge:Höhe) auszubilden.
 - Stützmauern werden mit einer max. Ansichtshöhe von 0,5 m zugelassen. Sie müssen zueinander sowie entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten. Die Grundstücksflächen vor Stützmauern sind zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind abgewinkelte Stützmauern an Zufahrten, Stellplätzen, Eingängen etc. - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Abfall- und Wertstoffbehälter
 - Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhäusen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.
- Stellplatznachweise (Art. 47 BayBO)
 - Im WA3 sind mind. 90% der nach Stellplatzsetzung nachzuweisenden Stellplätze unterirdisch zu errichten (Tiefgarage). Abweichend von der Stellplatz-Satzung:
 - dürfen an Eigentümerwegen senkrecht angeordnete Stellplätze aufgeführt werden,
 - sind bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraufförderungsgesetz besteht, 1,0 Stellplätze je Wohnung und 1,0 Besucherstellplätze je 9 Wohnungen nachzuweisen.

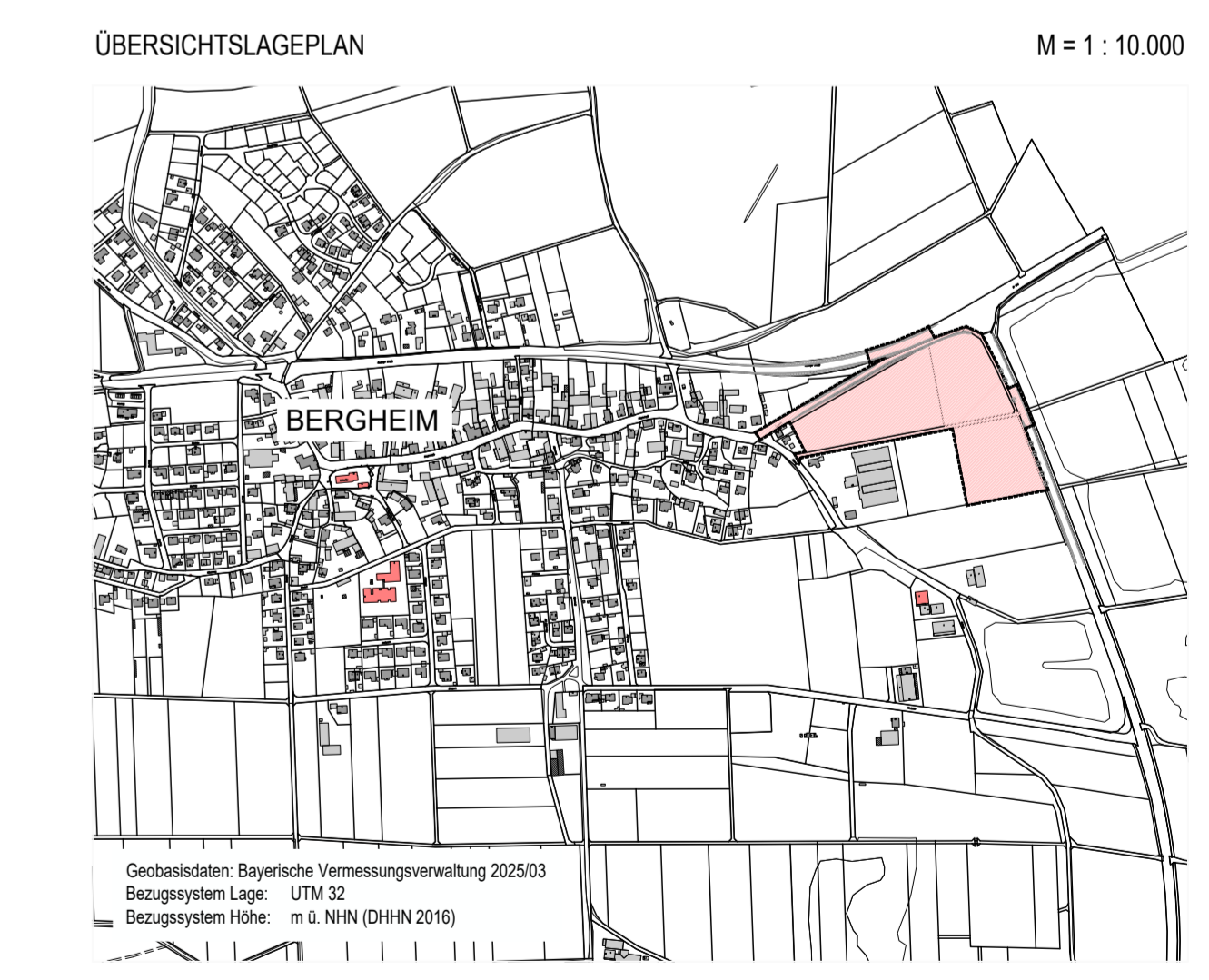
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
 - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Versorgungsfäche
- Elektrizität: Transformatorstation - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
- Wasserversorgung; Entlüftung
- Sonstige Planzeichen
- Maßzahl in Metern, z.B. 20 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßzahlen der baulichen Nutzung und / oder der Bauweise
- ## HINWEISE
- Hinweise durch Planzeichen
 - bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 144/6
 - bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
 - Naturpark
 - Biotopkartierung
 - Bodendenkmal
 - Wassersensibler Bereich
 - Höhenschichtlinien in m. ü. NNH z. B. xxx m ü. NNH - wird im weiteren Verfahren ergänzt -
 - Bauverbotszone (20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St 2214 und St 2043)
 - Baubeschränkungszone (40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St 2214 und St 2043)
 - Böschungen
 - bestehender Mischwasserkanal DN 1600
 - Gebäudevorschlüge
 - Müllsammelstandorte
 - prägender Baumbestand außerhalb des Plangebiets
 - zu entfernender Baum
- Bodendenkmäler
 - Im Bereich der gekennzeichneten Bodendenkmäle ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmaltrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 BauDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Stellplatzsetzung
 - Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Stellplatzsetzung der Gemeinde ist zu beachten.
- Landwirtschaft
 - Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu, auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Emissionen sind von den Anliegern (Eigentümern oder Mietern) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Grenzabstände Pflanzungen
 - Die Grenzabstände bei Pflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (ABGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Befristung regelmäßig zurückzusetzen, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

- ## 4. VERFAHRENSVERMERKE
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Bergheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Bergheim, den
- Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister
- Siegel
- Bergheim, den
- Tobias Gensberger
Erster Bürgermeister
- Siegel

GEMEINDE BERGHEIM LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B-BE-14 "QUARTIERSENTWICKLUNG BERGHEIM-OST"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 24.04.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erneuerungsingenieure

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail: info@wipfler-plan.de

Proj.Nr.: 3033.054