



ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
	Allgemeines Wohngebiet	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse	
+D	Dachgeschoß als anrechenbares VollgeschöÙ zulässig	
SD 45°	Zulässige Dachform nur Satteldach, Dachneigung z.B. 45°	
O	Offene Bauweise	
H	Nur Hausgruppen zulässig	

	Baulinie
	Baugrenze
	Fläche für Gemeinschaftstiefgarage
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern
	Tiefgaragenein- und -ausfahrt
	Stellung der Hauptgebäude
	Straßenbegrenzungslinie
	Private (Gemeinschafts-) Verkehrsfläche - unversiegelt
	Private (Gemeinschafts-) Grünfläche
	Pflanzgebot für Bäume - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Privates Pflanzgebot auf allen nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke (siehe Textziffer A9 c)

B Hinweise

	Grundstücks bestehend				
	Grundstücksgrenze geplant				
	Mögliche Gebäudegrundrisse				
	Flurnummer				
	Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude (siehe Textziffer A4 a)				
<table border="1"><tr><td>Art der Nutzung</td><td>Maß der Nutzung</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Geschoßflächenzahl</td></tr></table>	Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Füllschema der Nutzungsschablone
Art der Nutzung	Maß der Nutzung				
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl				
<table border="1"><tr><td>Bauweise</td><td>Dachform u. -neigung</td></tr></table>	Bauweise	Dachform u. -neigung			
Bauweise	Dachform u. -neigung				

TEXTTEIL

- A Planungs-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen**
- A1. Maß der Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
- a Die Breiten der einzelnen Grundstücke innerhalb der Hausgruppen dürfen 5,5m nicht unterschreiten und 7,5m bei Endtypen nicht überschreiten.
 - b Die auf den einzelnen Baugrundstücken festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Ausnahmen hiervon bilden die von der Gemeinschafts-Tiefgarage unterbauten Grundstücke, auf denen durch Flächen dieser Anlage eine weitere Überschreitung gemäß §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO zulässig ist. Die Überschreitung darf jedoch eine Höchstgrenze von 0,95 nicht übersteigen. Für die Überschreitung müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die gesondert festgesetzt sind (siehe Textziffer A9 a-d Grünordnung).
 - c Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den einzelnen Wohngebäuden der Hausgruppen wird auf 1 festgesetzt.
- A2 Bauweise, Baukörper**
- a Winkelbauten und Zwerchhäuser sind unzulässig
 - b Bauliche Verbindungen der Gebäude untereinander sind so auszuführen, dass sich Traufhöhe, Gesimmsbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. im Freistellungsverfahren nach Bayer. Bauordnung errichteten Bauform angleichen.
 - c Zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück sind die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) einzuhalten.
- Im übrigen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen maßgebend.
- A3 Garagen und Nebenanlagen**
- a Unter der in der Planzeichnung mit G-TGa gekennzeichneten Fläche sind alle für die im Geltungsbereich befindlichen Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze in Form einer Gemeinschafts-Tiefgarage zu errichten. Auf den Baugrundstücken selbst dürfen keine weiteren Stellplätze oder Garagen mehr errichtet werden.
- Ausnahme bildet das Grundstück in der Südwestecke des Baugebietes, auf dem innerhalb der Baugrenzen auf der südlichen Grundstücksgrenze ein oberirdischer Stellplatz oder eine Garage zulässig ist. Eine Garage ist mit mind. 5m, höchstens 7m uneingefriedetem Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dachneigung und Firstrichtung des Hauptgebäudes sind zu übernehmen.
- b Die in der Planzeichnung mit G-FSt gekennzeichneten Flächen sind als Gemeinschaftsflächen zum Abstellen von Fahrrädern sowie von Müllbehältern (zur Abholung am Entleerungstag) festgesetzt. Dabei ist die westliche Fläche der westlichen Hausgruppe, die östliche Fläche der mittleren und östlichen Hausgruppe zugeordnet.
 - c Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNutzungsverordnung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- A4 Höhenlage der Gebäude, Aufschüttungen, Stützmauern**
- a Der Bezugspunkt ± 0,00m für die Höheneinstellung der Gebäude ist die Hinterkante Gehsteig Schwemmweg an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.
 - b Darauf bezogen ist die Oberkante Keller-Rohdecke bzw. die Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden der einzelnen Hausgruppen so in das Gelände einzustellen wie in untenstehender Tabelle festgesetzt.
- | | Hausgruppe West | Hausgruppe Mitte | Hausgruppe Ost |
|------------------------------|-----------------|------------------|----------------|
| An der nördlichen Baugrenze: | + 0,6m | + 0,6m | + 1,5m |
| An der südlichen Baugrenze: | + 1,5m | + 2,5m | + 2,5m |
- Die einzelnen Häuser innerhalb der Hausgruppen sind zwischen den zwei angegebenen Werten zu staffeln.
- c Kommt die Oberkante Keller-Rohdecke bzw. Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden dabei mehr als 30cm über Gelände zu liegen, so ist die Fläche zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche mind. soweit aufzufüllen, daß die o.g. Bezugsebene höchstens noch 30cm über dem neu aufzuschüttenden Gelände liegt.
 - d Geländeaufschüttungen dürfen nur zum Höhenausgleich nach Textziffer A4 c vorgenommen werden.
 - e Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 0,75m zulässig.

- A5 Verkehrsflächen**
- a Die privaten Verkehrsflächen sind als Gemeinschaftsanlagen den durch sie erschlossenen Hausgruppen zugeordnet. Sie sind offenporig zu befestigen.
- A6 Dächer und Dachaufbauten**
- a Als Dachform wird das symmetrische Satteldach mit 45° bzw. 48° Dachneigung, für Pultdach-Anbauten eine Dachneigung von 15° bis 25° festgesetzt. Flachdächer und Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - b Der Dachvorsprung am Ortsgang darf max.25cm, an der Traufe max.50cm betragen.
 - c Kniestöcke sind zu vermeiden. Maximal darf die Wandhöhe über der obersten Fensterreihe (gemessen zwischen OK Fenster und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante) 1,25m betragen. Gleichzeitig darf die Unterkante Sparren an der Außenkante der Außenwand nicht mehr als 0,5m über der Oberkante Rohdecke liegen.
 - d Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 1,25m bei einem Gebäude bzw. einer Hausgruppe in Form, Farbe und Material jeweils gleichartig auszuführen. Eine Einzelgaube ist durch eine einheitliche Dachform (zulässig ist die Sattel- oder Schleppdachform) definiert.
 - e Dacheindeckungen sind generell mit naturroten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen.
- Bei Pultdachaufbauten (Wintergärten) ist auch Glas, bei untergeordneten sonstigen Anbauten und Dachaufbauten Glas oder Blech zulässig.
- A7 Fenster und Außenwände**
- a Fensteröffnungen müssen stehende (hochrechteckige) und rechtwinklige Formate aufweisen. Zulässig sind auch raumhohe liegende Fensterelemente mit senkrechten Teilungen im Abstand von max. 1,2m Breite sowie kleinformatige Sonderformen (halbrund, dreieckig, rautenförmig).
 - Die Fenster- bzw. Öffnungsanordnung im Giebelbereich hat immer symmetrisch zu erfolgen.
 - b Die Außenwände der Gebäude sind einheitlich im Charakter der ortsüblichen Putzfassade auszubilden. Die Fassade ist farblich abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.
- A8 Einfriedungen**
- a Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,1m nicht überschreiten.
 - b Davon ausgenommen sind Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen den einzelnen Gebäuden der Hausgruppen bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m nach Artikel 63 Abs. 1 Nr. 6c BayBO.
 - c Für die straßenseitige Einfriedung der Grundstücke sind nur sockellose Holzstaketenzäune (senkrechte Holzlatenzäune) oder Eisenzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine gefüllten Rahmenkonstruktionen) zulässig.
- Zulässig sind auch sockellose „lebende Zäune“ als Laubgehölzpflanzungen mit heimischen Arten.
- A9 Grünordnung**
- a Bei der Gestaltung bzw. Befestigung der gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für befestigte Flächen sind versickerungsgünstige Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenteilen, Dränsteine (wasserdurchlässige Pflastersteine) etc. zu verwenden.
 - b Durch die Gemeinschafts-Tiefgarage werden Baugrundstücke zum Teil großflächig unterbaut und damit die natürliche Bodenschichtung zerstört. Um die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens abzumildern wird festgesetzt, dass die gesamte Anlage eine Erdüberdeckung von mind. 50cm erhalten und die durch Pflanzgebot nach Ziffer A9 d festgesetzte Vegetation aufnehmen können muß.
 - c An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind groß- bzw. mittelkronige heimische Laubbäume (Hochstämme 3x verpflanzt, STU 16 bis 18) auf gemeinschaftlichen Grünflächen zu pflanzen, wobei jeweils ein Baum einer Hausgruppe zugeordnet ist.
 - d Auf den nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind an geeigneter Stelle heimische Laubgehölze zu pflanzen. Bei den Reihenhäusern mindestens je 1 Heister und 3 Sträucher, bei den Endhäusern je 100m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 Heister und 5 Sträucher. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zuweg benötigt werden, einzugrünen.
 - e Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.
- A10 Sonstiges**
- a Durch die vorliegende Planfassung werden für den Geltungsbereich der 26. Änderung alle Festsetzungen der bisherigen Fassung des „Gesamtbebauungsplans“ ersetzt.
- B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer Gesetze rechtsverbindlich)**
- B1 Anzahl erforderlicher Stellplätze**
- a Für jede in den einzelnen Reihenhäusern zulässige Wohneinheit sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde zwei Stellplätze oder Garagenplätze erforderlich.

- C Hinweise**
- C1 Oberflächenwasserabfluß**
- a Unverschlussten Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung oder WC-Spülung) genutzt werden. Das überschüssige Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.
 - Zisternen sollten eine Mindestgröße von 2,2cbm pro 100qm versiegelter Fläche aufweisen.
 - b Verschmutztes Oberflächenwasser ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe (z.B. von Waschplätzen) verunreinigtes Wasser ist vor Abgabe an die Kanalisation durch einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu leiten.
 - c Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- C2 Bodendenkmaler**
- a Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- C3 Pflanzmaßnahmen**
- a Bei Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die einschlägigen Vorschriften bezüglich einzuhaltenen Abstände bzw. zu treffender Vorkehrungen zu beachten.
- C4 Bauausführung und Bauvorlagen**
- a Falls festgestellt wird, daß Grund- oder Schichtenwasser im Bereich eines Bauvorhabens auftritt, sollte die Ausbildung des Kellergeschosses als wasserdichte Wanne geprüft werden.
 - b Geländeveränderungen sind ein Teil der Baumaßnahme und deshalb durch Geländeprofile gemäß §8 Abs.2 Nr.3 und 4 der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) in den Bauvorlagen darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 03. Aug. 1999 beschlossen.**
- Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am 27. Aug. 1999 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 06. Sep. 1999 bis 17. Sep. 1999 öffentlich ausgelegt.**
- Bergheimfeld, den 30. Nov. 1999 Bürgermeister
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30. Nov. 1999 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.**
- Bergheimfeld, den 30. Nov. 1999 Bürgermeister
- D Der Satzungsbeschuß ist am 03. Dez. 1999 ortsüblich durch Nachrichtenblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergheimfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde daraufhingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).**
- Bergheimfeld, den 06. Dez. 1999 Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

„26. ÄNDERUNG DES GESAMTBEBAUUNGSPLANS“
M: 1/1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheimfeld
27. Juli 1999/20. September/29. November 1999