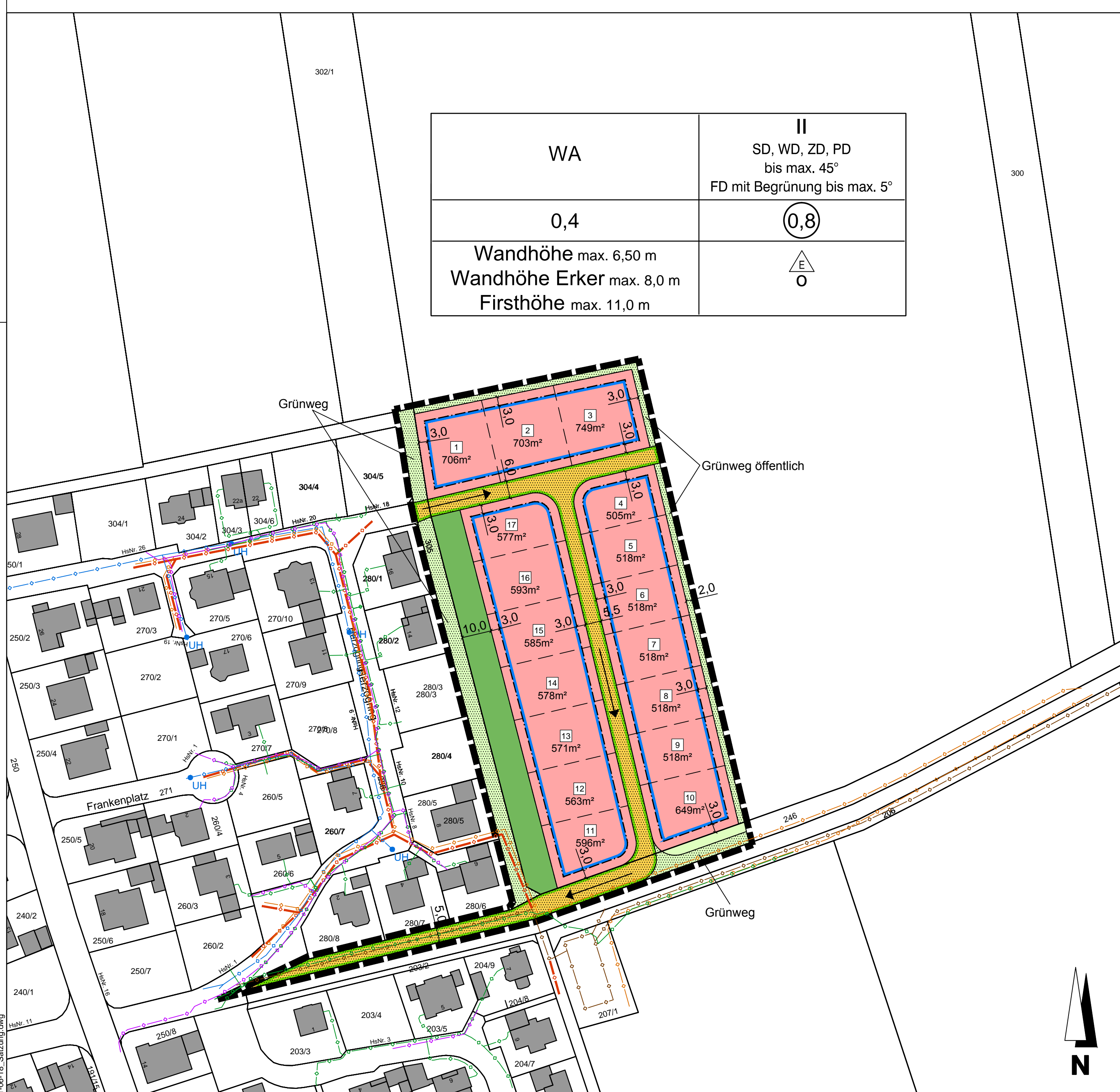




CEf-Maßnahme FI Nr. 297, M 1:1000



Eingriffsbebauungsplan, M 1:1000

IPRÄAMBEL

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterm Dorf 4“ erfolgte auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.06.2020 (BGBl. I S. 1728)
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
 - der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 569, BayRS 2130-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
 B) max. Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
 C) max. Grundflächenzahl (GRZ)
 D) max. Geschossflächenzahl (GFZ)
 E) Wandhöhe / Firsthöhe
 F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Algemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- max. Grundflächenzahl GRZ
 max. Geschossflächenzahl GFZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
 Nur Einzelhäuser zulässig

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Grünweg

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch Bestand Strom (1kV Kabel 150°; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
 unterirdisch Bestand Strom (1kV Kabel 50°; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
 unterirdisch Bestand Strom (STB Kabel 10°; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
 unterirdisch Bestand Wasser (Trinkwasserleitung Gemeinde Bergheim)
 unterirdisch Bestand Abwasser (Schmutzwasserkanal Gemeinde Bergheim)
 unterirdisch Bestand Abwasser (Mischwasserkanal Gemeinde Bergheim)
 unterirdisch Bestand Abwasser (Regenwasserkanal Gemeinde Bergheim)
 unterirdisch Bestand Telekom (Telekom-Kabel)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Private Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.0 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 Flurstücksnummer
 Vorhandene Flurgrenzen
 Geplante Grundstücksgrenzen
 Fahrtrichtung Verkehr
 Parzellennummer
 Bemessung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und „Tankstellen“, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.
 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)
 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Die GRZ wird auf max. 0,4 festgesetzt.
 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): Die GFZ wird auf max. 0,8 festgesetzt.
 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse.
 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Bei Erker (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 8,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgesetzt. Die OK FFB EG darf maximal 0,5 m über der im Endausbau fertiggestellten Straßenniveaulinie senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite liegen. Bei Erkergründstücken ist die Straßenseite maßgeblich zu der das Gebäude am nächsten liegt. Davon abweichend müssen Gebäude auf den Bauparzellen 10 und 11 so angeordnet werden, dass die OK FFB EG mindestens 0,5 m über der Oberkante des Flurweges Flurnummer 246 liegt.

Den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Außenwand der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

- 1.2.5 Maximale Anzahl der Wohneinheiten: Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt 3 WE.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 1.3.2 Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
 1.4.2 Bauvorhaben die gemäß Art. 6 Abs. 7 und Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfrei sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Stützmauern, auf der Grundstücksgrenze bis zur Höhe des Straßenniveaus, max. jedoch 2,0 m Höhe.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 1.5.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der jeweils aktuellen Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV.
 1.5.2 Abweichend von 1.5.1 sind je Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Je weiterer Wohneinheit sind jedoch zusätzlich je Wohngebäude 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste (siehe NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE Ziffer 1.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- 3.1 Vermeidungsmaßnahme Feldhamster (Umsetzung)
 Bei Nachbeständen von Feldhamstern sind die betroffenen Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens auf die rechtzeitig eingerichtete Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung entsprechender Zeitfenster umzusiedeln. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen.
 3.2 CEF-Maßnahme (vorgesehene Ausgleichsmaßnahme) Ausgleichsfläche FI Nr. 297 Gemarkung Opferbaum
 Die genannte Fläche ist feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften (streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide).

Auf der Fläche ist Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen vorzusehen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit sein (Blühstreifen mindestens 10 m breit). Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht ansät werden.

- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Haupterntejahre lang stehenlassen.
- Aufsaat der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgeführt. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche gerodet/gedeckt ist (mindestens 25 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin erfolgt am 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifens mit doppeltem Saatereihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Feldlerche.

Erntezeitpunkt der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilweise bei Mäh mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen.
 Bei einem starken Auftreten von Problempunktläusen oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunktspezifischen Herbizid (kein Totolherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwachses erlaubt. Als Getreide sollte Winter- und oder Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais.
 Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
 Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lockigen Bestandes einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schrittschnitt im Ansaatjahr ist bei Auftreten von Problempunktläusen mit einem hohen Schnitt (mind. 30 cm) ausschließlich auf den betroffenen Teilflächen erlaubt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemäht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Stärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
 Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Ernteverzicht bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelpresse bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.
 Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.
 Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Förderung von Feldhamstern und Feldvögeln anzupassen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

- 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 Geplante Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
 4.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 Zulässig sind Sattel-, Wal-, Zeit- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 45°. Weiterhin sind Flachdächer mit Begrünung zulässig. Diese dürfen eine Dachneigung von max. 5° nicht überschreiten.
 4.3 Dacheindeckung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
 Zulässig sind eine Dacheindeckung in roter, brauner, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.
 Flachgereigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu begrünen.

4.4 Dachgauben (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dachgauben sind nur bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Errichtung von Dachgauben ist erst bei einer Dachneigung von 30° oder größer zulässig.
 Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
 - Die Anordnung von Dachgauben auf mehreren Ebenen des Daches ist nicht zulässig;
 - Pro Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig;
 - Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,00 m nicht überschreiten;
 - Die Länge der Dachgauben darf in Summe max. ein Drittel der jeweiligen Dachbreite betragen (Außenmaß);
 - Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Erker (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen eine Breite von max. 4,0 m, maximal jedoch bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudebreite, nicht überschreiten. Kreuzdächer sind zulässig. Die Firsthöhe des Gebäudes darf nicht überschritten werden. Dachreiter sind nicht zulässig.

4.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen. Für die Befriedung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste (siehe V. Ziffer 2.0) zu verwenden.

4.6 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.6.1 Das anfallende unversunztete Dach- und Oberflächenwasser ist in hauseigenen Zisternen aufzufangen. Auf jedem Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l je m² Dachfläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.
 4.6.2 Die Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.
 4.6.3 Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünten Flächenbefestigungen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Anflussschneidwert von 0,5 nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Pflanzliste - Empfehlung

- 1.1 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzgebote soll nach folgender Liste erfolgen:

- Antenliste 1: Straucharten (heimisch)
 Cornus sanguinea Harttriegel
 Corylus avellana Hasel
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Sambucus nigra Hunds-Rose
 Sorbus canina Kornelkirsche
 Cornus mas Kreuzdorn
 Prunus cathericus Liguster
 Liquidum vulgare Pfaffenhütchen
 Prunus spinosa Schilke
 Viburnum lantana Schneeball
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Antenliste 2: Klein- bis mittelgroße Baumarten
 Liquidambar styraciflua Amberbaum
 Crataegus „Carriere“ Apfelorn
 Corylus colurna Baumhasel
 Fraxinus ornus Blumenseiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Gladiolus tricuspidatus „Sunburst“ Gladiolus
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus cerasifera Kirschlorbeer
 Sorbus aria Mehlbeere
 Sorbus intermedia „Brouwers“ Mehlbeere
 Obstbäume
 Crataegus prunifolia Pflaumenorn
 Crataegus coccinea Scharlachorn
 Catalpa bignonioides Trompetenbaum
 Prunus avium Vogelkirsche
 Malus in Sorten Zier-Äpfel
 Prunus caryocarpa Zierbirne
 Antenliste 3: Stauden und ein- bzw. zweijährige Pflanzen (Auswahl)
 Aquilegia Akelei
 Perovskia atriplicifolia Blauraute
 Verbena Eisenkraut
 Campanula Glockenblume
 Tropaeolum majus Kapuzinerkresse
 Nepeta cataria Katzenminze
 Verbascum nigrum Königskerze
 Lavandula angustifolia Lavendel
 Malva Malve
 Lobelia erinus Männetreu
 Oenothera biennis Nachtkerze
 Echinacea purpurea Purpur-Sonnenhut
 Calendula officinalis Ringblume
 Salvia Salbei
 Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
 Geranium Storchschnabel
 Melissa officinalis Zitronenmelisse

- 1.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen
 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Insbesondere die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze sollen als Grünfläche angelegt und bepflanzt werden, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (z. B. Zufahrt, Stellplatz) erforderlich sind.

Bei der Pflanzenauswahl sollen vor allem insekten- und bienenfreundliche Pflanzenarten verwendet werden (siehe Pflanzliste).

Geschützte Steingärten u. ä. sind nicht erwünscht.

2.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

HINWEISE

1.0 Landwirtschaft

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) als zumutbar hinzunehmen.

2.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

3.0 Grenzabstände bei der Anpflanzung von Hochstämmen

In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 2.1 weist der Bayerische Bauernverband in seiner Stellungnahme vom 04.05.2021 darauf hin, dass beim Pflanzen von Hochstämmen und anderen über 2 m hinauswachsenden Pflanzungen ein Grenzabstand gemäß Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) von 4 m zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten ist.