

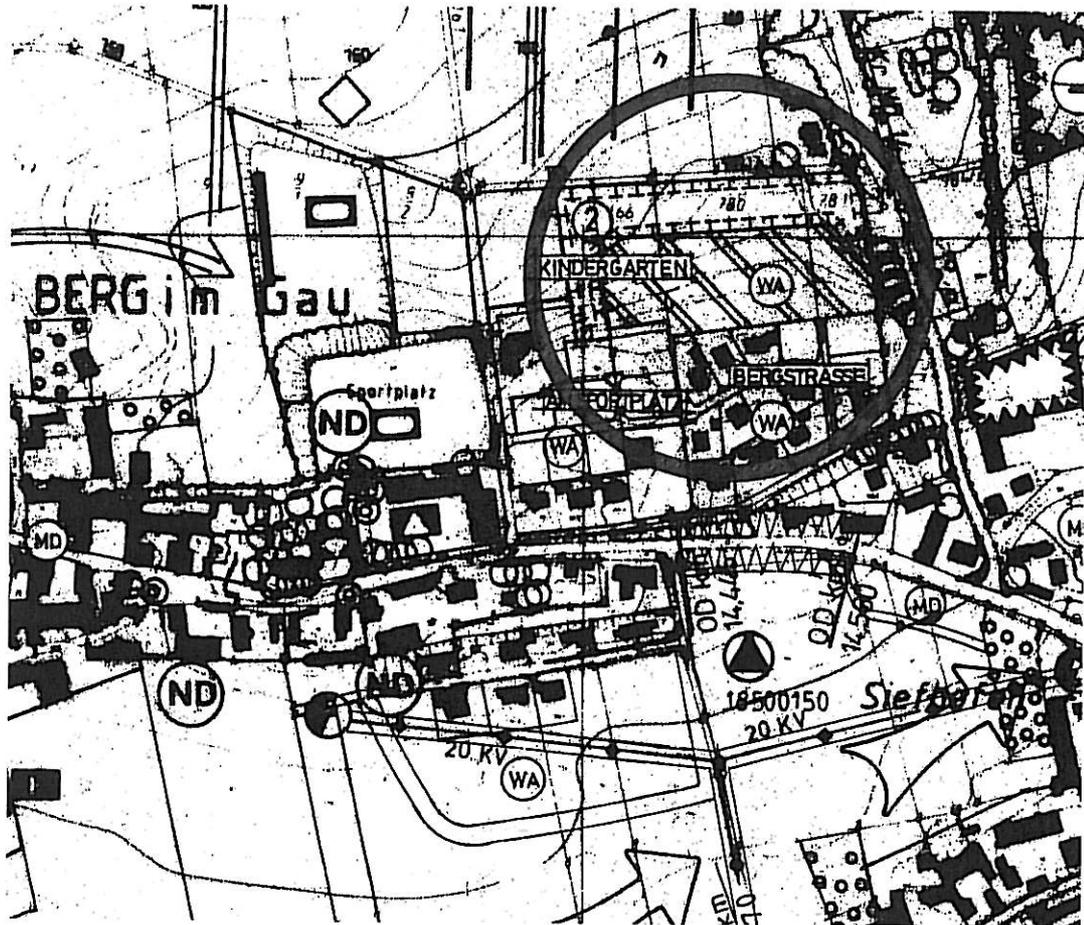


GEMEINDE BERG IM GAU, LANDKREIS NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

BP "SCHERNBREITE" IN BERG IM GAU

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

HOHENWARTER STR: 126
85276 PFAFFENHOFEN

TEL.: 08441/84011-84013
FAX: 08441/81341

Handwritten signature: W. Zulkert



PFAFFENHOFEN, DEN 20.09.2000
GEÄNDERT, DEN 15.11.2000
DEN 31.03.2001
DEN 07.06.2001

(Rechtskräftige Fassung)

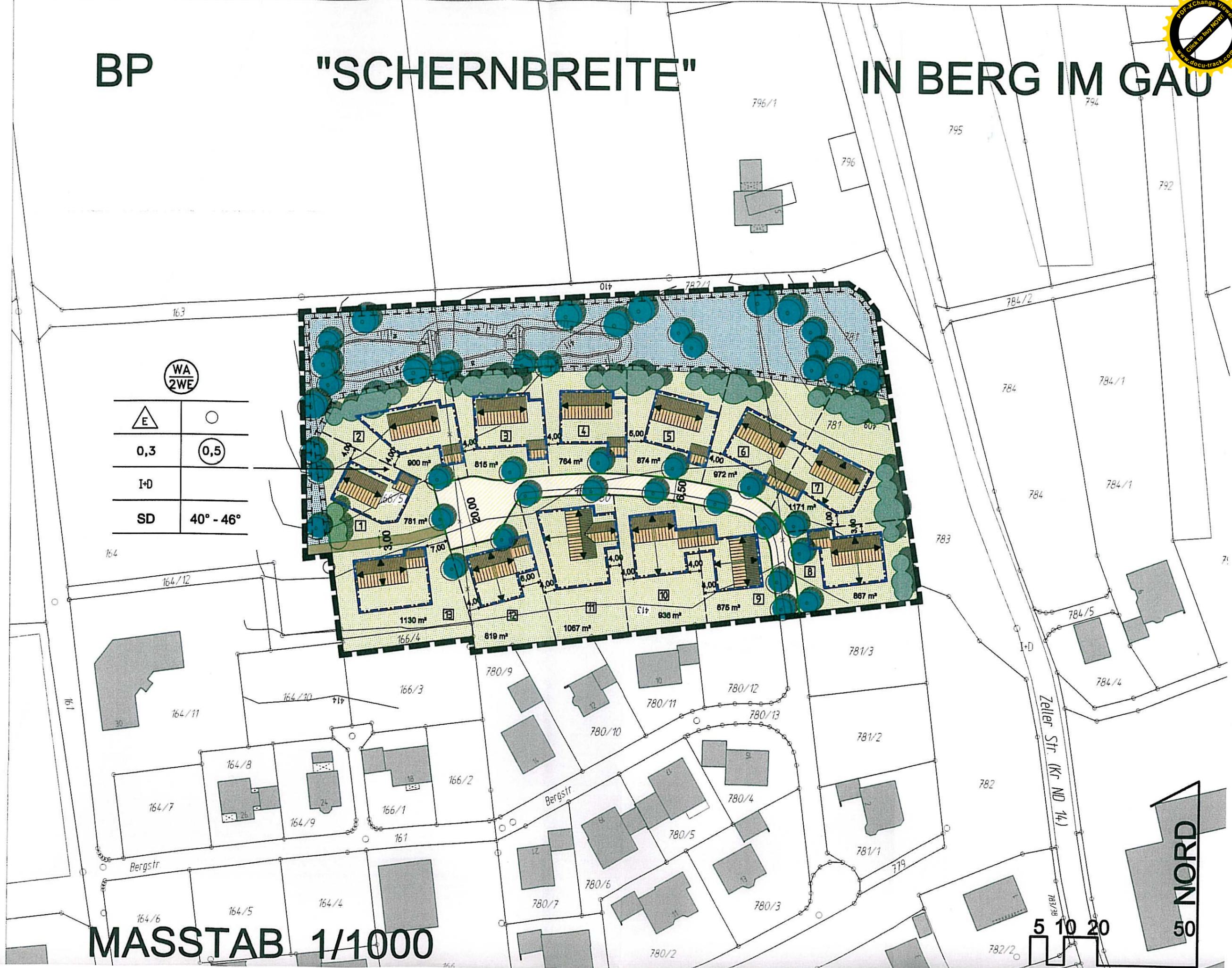


BP

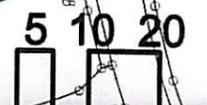
"SCHERNBREITE"

IN BERG IM GAU

WA 2WE	
E	○
0,3	(0,5)
I+D	
SD	40° - 46°



MASSTAB 1/1000





Die Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

den Bebauungsplan "Scherbreite" in Berg im Gau
als Satzung

BESTANDTEILE

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft m.b.H gefertigte Bebauungsplan in der
zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Der dargestellte Geltungsbereich überschneidet sich
entlang der südlichen Grenze mit dem Geltungsbereich des
Bebauungsplanes "Am Sportplatz" (Fl.Nr. 166/4) sowie
des Bebauungsplanes "An der Bergstraße" (Fl.Nr. 780T
und 781T)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Scherbreite" werden
die Festsetzungen der Bebauungspläne "Am Sportplatz"
und "An der Bergstraße" für die genannten Flächen
außer Kraft gesetzt.



allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
pro Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten (2WE) zulässig
pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen



nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise

0,3

Grundflächenzahl



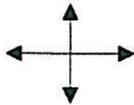
Geschoßflächenzahl

I+D

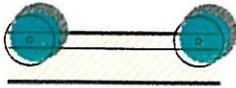
Zahl der Vollgeschoße
2 Vollgeschoße als Höchstmaß, wobei das 2.Vollgeschoß im
Dachraum liegen muß.



Baugrenze



Firstrichtung



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, Stellplätzen und Pflanzgebot für zu pflanzende Bäume; Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage veränderbar.



Fußwegverbindung

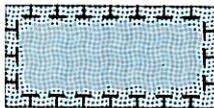
Pflanzgebot



Zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage veränderbar



Private Ortsrandeingrünung, Artenauswahl entsprechend 6.3 Festsetzungen durch Text, Standort in der Lage veränderbar



öffentliche Grünfläche
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.



private Grünfläche

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

780/12

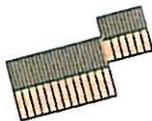
Flurnummer

3

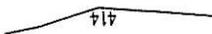
Parzellennummer

6,50 / 4,00

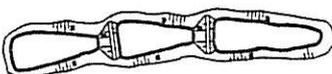
Maßangabe in Metern



Gebäudevorschlag



Höhenschichtlinien



Mulden zur Wasserrückhaltung



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Der Grundriss der Wohngebäude einschließlich Anbauten ist in Rechteckform zu planen. Schräg zulaufende Trauf- und Orgänge sind nicht zugelassen.
- 1.2 Nebengebäude bis max. 20 m² Grundfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.3 Die Wandhöhen, gemessen an der Bergseite der Gebäude, darf maximal 3,50 m betragen.
- 1.4 Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nicht zulässig. Aufschüttungen sind hangseitig bis maximal OK Straßenhöhe zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis maximal 50 cm Höhe in Beton bzw. in Palisadenform von der Garagenvorderkante bis zur Erschließungsstraße bei hängigem Gelände zulässig. Die OK Fußboden darf maximal 30 cm (hangseitig) über dem natürlichen Gelände liegen.

2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. Holzriegelwände auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade bei Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen, und in der gleichen Bauflucht zu errichten.

3. Dächer

- 3.1 Als Dachform sind ausschließlich symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) zulässig.
- 3.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 40° - 46° festgesetzt. Die Dächer freistehender Garagen und Nebengebäude sind mit einer Minstdachneigung von 30° zulässig.
- 3.3 Die Dächer sind mit roten Dachsteinen (Ziegel etc.) zu decken.
- 3.4 Dachaufbauten sind maßstäblich dem Gebäude anzupassen. Zulässig sind Schlepp- oder Satteldachgauben. Gauben dürfen zusammen max. 1/3 der Dachlänge betragen und müssen vom Organg mindestens 2 m Abstand einhalten. Zwerchgiebel gelten nicht als Gauben, sie müssen vom Organg einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Der First der Zwerchgiebel und der Gauben muss mindestens 1 m unter dem Hauptfirst zurückbleiben. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 3.5 Dachüberstände sind giebelseitig mit maximal 50 cm, traufseitig einschließlich Dachrinne mit maximal 75 cm zulässig.



4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind versickerungsfähig zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster aus Einkornbeton - z.B. "Aquatop").
- 4.2 Die Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum darf nicht eingezäunt werden.
- 4.3 Die Grenzbebauung der Garagen einschließlich der Nebenräume bzw. eines Nebengebäudes darf 8,0 m Länge und 3,0 m Wandhöhe (gem. BayBO) nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zäune aus Metall (Schmiedeeisen, jedoch keine Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne sichtbaren Sockel zulässig. Als Zäune zwischen den Parzellen und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m einschließlich Sockel von 0,20 m zulässig.
- 5.2 Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.3).

Es wird empfohlen auf Nadelgehölzhecken am Ortsrand zu verzichten.

- 6.2 In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich zu der unter 6.3 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen :

Malus in Art und Sorte	Zierapfel
Prunus in Art und Sorte	Zierkirsche
Pyrus in Art und Sorte	Wildbirne

6.3 Artenauswahl

Folgende heimischen Pflanzen sind zu verwenden :

a) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche		
Obstbäume als Halb- und Hochstamm			



b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose	Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	Salix caprea	Salweide

6.4 Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ist als extensive Wiese (Mahd 1 x jährlich) zu belassen. Auf dieser Fläche ist die Anlage von Mulden zur Wasserrückhaltung geplant. Sie ist mit Bäumen gem. Artenauswahl (s. 6.3) zu bepflanzen. (Streuobstwiese als Übergang zur freien Landschaft).

7. Wasserwirtschaft

7.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

7.2 Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück soweit wie möglich zu versickern.

7.3 Hausdrainagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

7.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABI Nr. 10/1985 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.

8. Windenergienutzung

8.1 Windräder im Baugebiet sind genehmigungspflichtig.

9. Versorgungsleitungen

9.1 Das geplanten Baugebiet ist ausschließlich über Erdkabel an die Versorgungsleitungen anzuschließen.



HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen auftreten.
2. Die Hausanschlusskabel der IAW enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege in München anzuzeigen.
4. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
5. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Baugebietes sind nicht bekannt.
6. Regenerative Energiesysteme wie Solarkollektoren bzw. Photovoltaikmodule sind ausdrücklich zulässig.

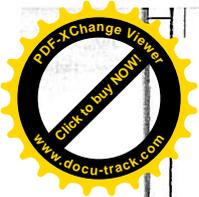
*Ausfertigung des
Bebauungsplanes*

Ausgefertigt:

Gemeinde ... Esing im Gau ..

25. JULI 2001

(Datum) Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

- | | | | |
|----|---|------|---------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am . | 21.01.2000 |
| 2. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom | 27.11.2000 |
| | | bis | 28.12.2000 |
| 3. | Vorgezogene Bürgerbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | 27.11.2000 |
| | | bis | 28.12.2000 |
| 4. | Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 03.04.2001 |
| | | bis | 02.05.2001 |
| 5. | Satzungsbeschluss
(§ 10 Abs. 1 BauGB) | am | 07.06.2001 |
| 6. | Bekanntmachung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) | am | 27. JULI 2001 |

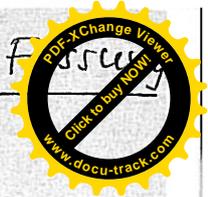
Auf die Rechtsfolgen, Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen



(Siegel)

Gemeinde Berg im Gau
den, 12. SEP. 2001

Seel, 1. Bürgermeister



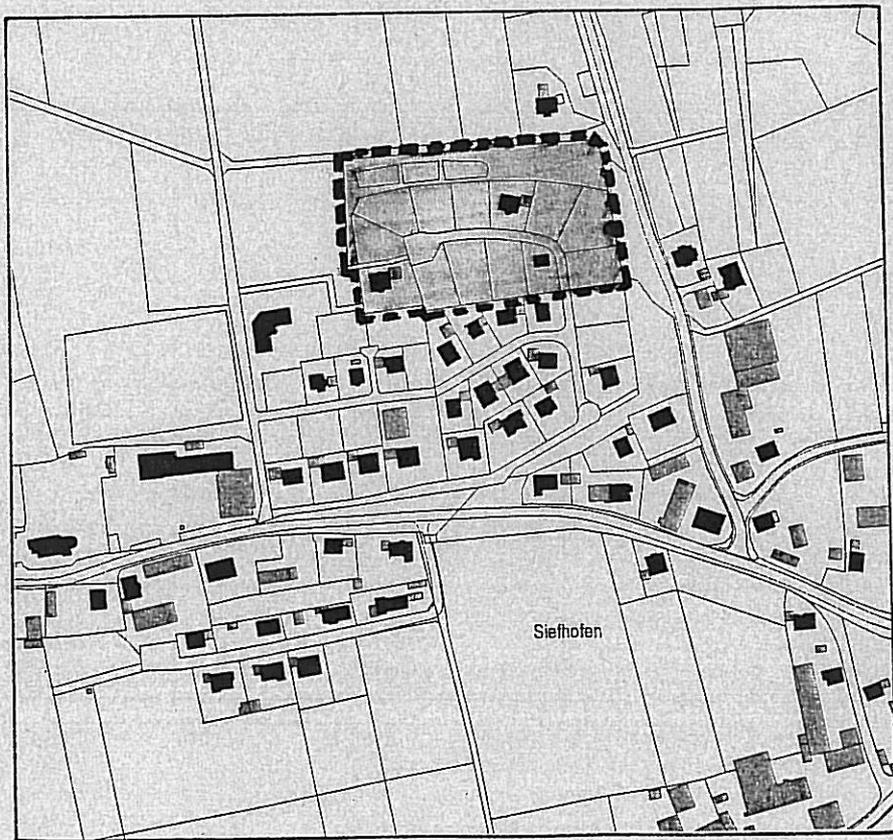
Gemeinde Berg im Gau

Änderungssatzung

„Schernbreite / 1. Änderung“

Fassung vom 27.10.2005

(Änderung Bebauungsplan „Schernbreite“)



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
„Schernbreite/1. Änderung“ (M 1:5.000)*



**Änderung des seit 27.07.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Schernbreite“ in der Fassung vom 07.06.2001
unter der Bezeichnung**

„Schernbreite / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.2005/348)

Die Gemeinde Berg im Gau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) folgende

Satzung

„Schernbreite / 1. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Schernbreite“
in der Fassung vom 07.06.2001.**

§ 1

Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

Die Schablone zur Planzeichnung wird ergänzt um die Festsetzungen bzw. Signaturen zu

- bauliche Nutzung „II“;
- Walmdach „WD/SD“;
- Dachneigung „23° - 30°“.

B) Festsetzungen durch Planzeichen

Bei den Festsetzungen durch Planzeichen wird vor der Signatur „I+D“ mit Erläuterung ergänzt:

- „II“ Zahl der Vollgeschosse
 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze



C) Festsetzungen durch Text

Punkt 1 „Bauweise“

Nr. 1.3 erhält folgenden Wortlaut:

„Die Wandhöhen, gemessen an der Bergseite der Gebäude, dürfen maximal betragen:

- bei baulicher Nutzung „II“ max. 6,50 m,
- bei baulicher Nutzung „I+D“ max. 3,50 m.“

Punkt 3 „Dächer“

Nr. 3.1 erhält folgenden Wortlaut:

„Als Dachformen sind symmetrische, gleichgeneigte Satteldächer (auch Krüppelwalm) und bei baulicher Nutzung „II“ Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Krüppelwalmdächer sind bei baulicher Nutzung „II“ nicht zulässig.“

Nr. 3.2 wird wie folgt ergänzt:

„Die Dachneigung bei baulicher Nutzung „II“ wird auf 23° bis 30° festgesetzt.

Bei einem Hauptgebäude mit baulicher Nutzung „II“ (Ausbildung Walm- oder Satteldach) ist die Dachform und Dachneigung der Nebengebäude analog dem Hauptgebäude auszuführen.“

Nr. 3.4 wird wie folgt ergänzt:

„Bei baulicher Nutzung „II“ sind Zwerchgiebel und Dachaufbauten nicht zulässig.“

§ 2

Bestandsschutz

Die bereits vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



§ 4

Verfahrensvermerke

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **25.08.2004** und **29.03.2005**.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **18.05.2005** bis **21.06.2005** (öffentliche Plandiskussion am **10.06.2005**).
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom **18.05.2005** bis **21.06.2005**.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **01.09.2005** bis **04.10.2005** und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis **04.10.2005**.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **27.10.2005**

- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:
Gemeinde Berg im Gau, den **04.11.2005**




.....
Seel
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08. NOV. 2005**
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Berg im Gau, den **08. DEZ. 2005**




.....
Seel
Erster Bürgermeister



**Änderung des Bebauungsplanes „Schernbreite“
in der Fassung vom 07.06.2001 unter der Bezeichnung
„Schernbreite/1. Änderung“**

Begründung

Die Gemeinde Berg im Gau hat aufgrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wegen einer besseren Raumausnutzung, einer Erhöhung des Wohnkomforts und auch um der vorhandenen Nachfrage nach einer moderneren Bauweise zu entsprechen eine Änderung des Bebauungsplanes „Schernbreite“ beschlossen.

Diese von der Gemeinde Berg im Gau beabsichtigten Ziele sollen unter anderem durch eine Erhöhung der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss, bauliche Nutzung II) und unter Anpassung der Dachneigungen und der Zulässigkeit weiterer Dachformen erreicht werden.

Neben Satteldächern und Krüppelwalmdächern sollen zukünftig auch Walmdächer zulässig sein. Um die durch die Erhöhung der baulichen Nutzung möglichen höheren Wohnhäuser im Baugebiet harmonisch in das Ortsbild einzufügen, wurde für die baulichen Nutzung eine geringere Dachneigung (23 bis 30 °) festgesetzt und auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebel verzichtet.

Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- auf Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- auf die Vermeidung von Emissionen sowie auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie den sparsamen Umgang und effiziente Nutzung von Energie,
- auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie auf sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfalls- und Immissionsschutzrechts,
- auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen,
- auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,

zu erwarten.

Schrobenhausen, 27.10.2005
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Berg im Gau
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

Seel 
Erster Bürgermeister