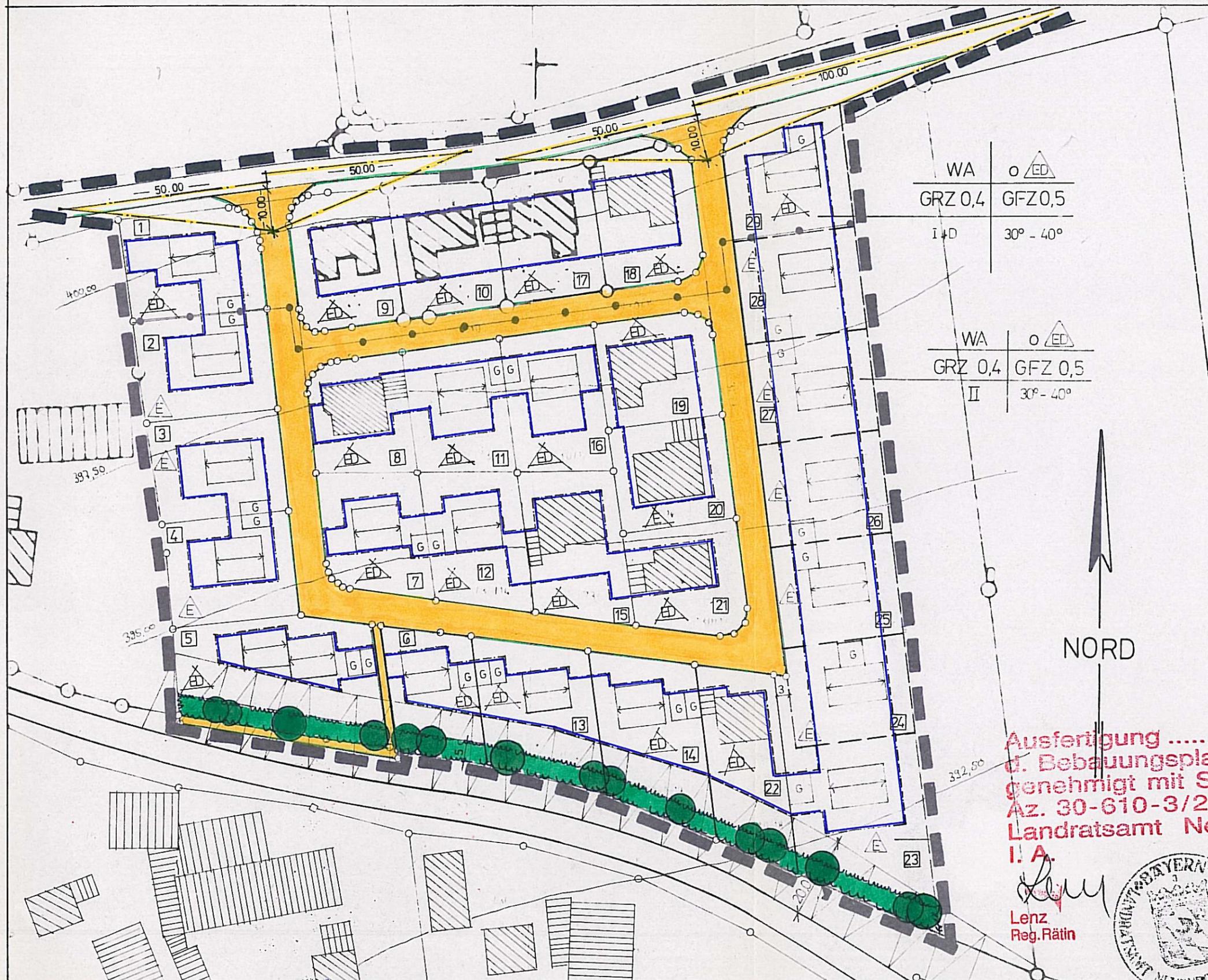




BEBAUUNGSPLAN „ SIEFHOFEN - ÄNDERUNG “

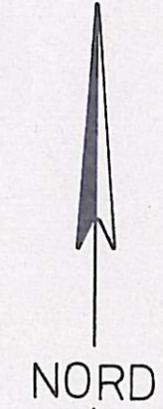
GDE. BERG IM GAU, LKR. NEUBURG-SCHROBENHAUSEN

M = 1 : 1000



WA	o \triangle ED
GRZ 0,4	GFZ 0,5
I + D	30° - 40°

WA	o \triangle ED
GRZ 0,4	GFZ 0,5
II	30° - 40°



Ausfertigung Änderung
 d. Bebauungsplanes
 genehmigt mit S v. 13.12.1996
 Az. 30-610-3/2
 Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
 I. A.

Lenz
 Reg. Rätin





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

des § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
 des § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, (GO)
 des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Siefhofen-Änderung“ in Siefhofen
 als Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Siefhofen-Änderung", treten die Festsetzungen des
 Bebauungsplanes „Siefhofen“, genehmigt am 28.10.1968, außer Kraft.
 Für bestehende Gebäude sind Ausnahmen von den folgenden Festsetzungen möglich.

BESTANDTEILE

- Bebauungsplanzeichnung
- Festsetzung durch Planzeichen und Text
- Begründung

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes

WA allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)

*Et. Kapr. v. 28.12.98
 H. Gürtner:
 Kuisbach im Landkreis
 50 cm.*

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht
 zulässig.

 nur Einzelhäuser zulässig

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Doppelhäuser sind nur bei traufseitiger Gebäudestellung zur Er-
 schließungsstraße zulässig.

o offene Bauweise

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschößflächenzahl

I + D 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschöß im
 ausbaubaren Dachgeschöß liegen muß.

II 2 Vollgeschöße als Höchstgrenze (Erd- und Obergeschöß)



Baugrenze
 Firstrichtung



öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Private Ortsrandeingrünung als zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen.

HINWEIS DURCH PLANZEICHEN



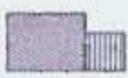
bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude



bestehende Gebäude

G

Garagen



Maßangabe in Metern

735

Flurnummer



Parzellennummer

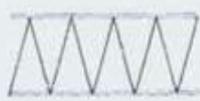


Höhenschichtlinien

ZU FESTSTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Sichtdreieck
 Das Sichtdreieck ist von allen baulichen Anlagen, auch wenn genehmigungs- u. anzeigefreien Anlagen, freizuhalten. Soweit nach Punkt 3. der Festsetzung durch Text Einfriedungen zulässig sind, dürfen keine größere Höhen als 1,0 m gemessen von der Fahrbahn OK der ausgebauten Straße erhalten. Die Lagerung von Materialien, das Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern ist nur bis zu einer Höhe von 1,0 m gemessen von OK Fahrbahnrand zulässig.



Anbaufreie Zone



STSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 1.2 Werden zwei Gebäude oder Garagen an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu errichten.

2. Dächer

- 2.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Dachneigung wird mit 30° - 40° festgesetzt.
- 2.3 Dachgauben sind bei I + D in Form von Satteldach- bzw. Schleppegauben ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die einzelne Dachgaube darf eine Länge von max. 2,0 m und eine Traufhöhe von max. 1,30 m nicht überschreiten. Die Gaube ist im Material des Hauptdaches zu decken bzw. einzublechen. Negative Dachgauben, Dach-einschnitte sind nicht zugelassen. Dreiecksgauben sind bereits ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
Ebenfalls sind einzelstehende Gauben als Satteldach - bzw. Walmdachgauben mit einem max. Fußpunkt von 1,50m und einer Traufhöhe von 1,30m erlaubt.

3. Einfriedungen

- 3.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Lattenzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.
- 3.2 Als Zwischenzäune sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

4. Zufahrten

- 4.1 Zufahrten, die länger als 8,0m sind, dürfen max. eine Breite von 3,0m aufweisen.
- 4.2 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z. B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen)



VERFAHRENSVERMERKE

17. DEZ. 1991 / 02. DEZ. 1994 / 22. SEP. 1995

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am beschlossen.

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom **06. OKT. 1995** bis **15. NOV. 1995** statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis **17. MAI 1996** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **29. JULI 1996** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen hat den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit Bescheid vom **13.12.1996** AZ. **30-610-3/2** genehmigt.

.....

20. DEZ. 1996

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 3 und 2 sowie Abs. 4 BauGB des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Berg im Gau
Berg im Gau, den **22. JAN. 1997**

1. Bürgermeister



Gemeinde Berg im Gau
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk Oberbayern



GEMEINDE BERG IM GAU, LANDKREIS NEUBURG -
SCHROBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „SIEFHOFEN - ÄNDERUNG“

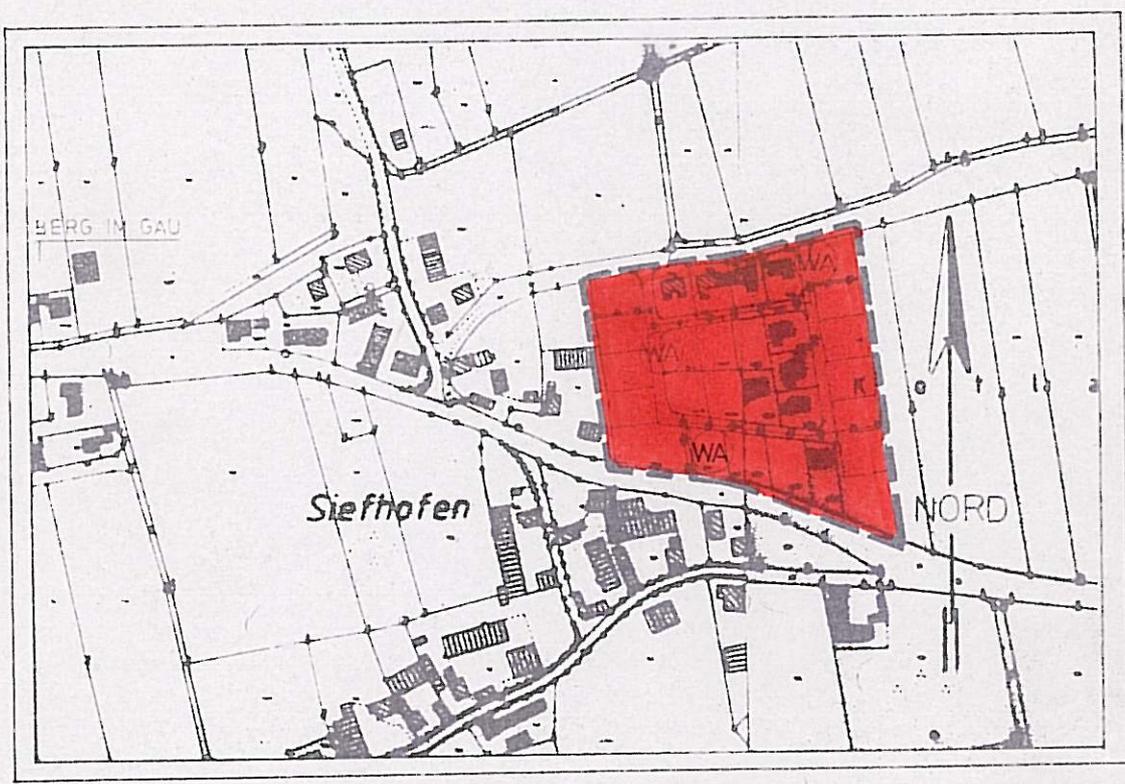
ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Kennziffer
genommen:

[Handwritten signature]

[Handwritten notes]

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

ING.-BÜRO K. WIPFLER
HOHENWARTER STR. 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM

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

PFAFFENHOFEN, DEN 25.01.1995

WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Planung, Bauleitung, Bauberatung, Vermessung
für Hoch-, Tief- u. Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

geändert: 01.08.1995
07.12.1995
27.08.1996



Gemeinde Berg im Gau

Änderungssatzung „Siefhofen / 2. Änderung“

(Änderung Bebauungsplan „Siefhofen-Änderung“)

(Rechtskräftige Fassung vom 21.09.2010)



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
„Siefhofen/2. Änderung“ (M 1:5.000)*



**Änderung des seit 20.12.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Siefhofen-Änderung“ in der Fassung vom 27.08.1996 unter der Bezeichnung
„Siefhofen / 2. Änderung“**

(Gemeinderatsbeschlüsse vom 22.02.2010/309b und vom 22.06.2010/377)

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

„Siefhofen / 2. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Siefhofen-Änderung“
in der Fassung vom 27.08.1996.**

§ 1

Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

Die Schablone zur Planzeichnung für den Bereich der baulichen Nutzung II wird ergänzt um die Angabe „18° - 30°“.

B) Festsetzungen durch Text

Nr. 2.1 erhält folgenden Wortlaut:

„Als Dachformen sind Satteldächer (auch Krüppelwalm) und bei baulicher Nutzung „II“ Satteldächer und Walmdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind bei baulicher Nutzung „II“ nicht zulässig.“

Nr. 2.2 erhält folgende Fassung:

„Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern wird mit 30° bis 40°, bei Walmdächern mit 18° bis 30° festgesetzt.“

Nr. 3.1 erhält folgenden Wortlaut:

„Als Einfriedungen an der Straßenseite sind Lattenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,10 m zulässig. Mauern und plattenförmige Einfriedungen sind 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 22.02.2010 und 22.06.2010.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.08.2010 bis 03.09.2010 (öffentliche Plandiskussion am 16.08.2010).
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.08.2010 bis 03.09.2010.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2010 bis 22.11.2010.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14.12.2010.
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:

Gemeinde Berg im Gau, den 22.12.2010




.....
Roßkopf
Erster Bürgermeister

- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.12.2010. 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 23.12.2010.




.....
Roßkopf
Erster Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „Siefhofen-Änderung“ in der Fassung vom 22.06.2010 unter der Bezeichnung „Siefhofen / 2. Änderung“

Begründung

Die Gemeinde Berg im Gau hat aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach einer moderneren Bauweise, der Errichtung von Wohnhäusern im Toskanastil, eine Änderung des Bebauungsplanes „Siefhofen-Änderung“ beschlossen.

Dieses von der Gemeinde Berg im Gau beabsichtigte Ziel soll durch die Zulässigkeit weiterer Dachformen (Walmdach) unter Anpassung der Dachneigung erreicht werden.

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, 22.12.2010
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Berg im Gau
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Robkopf
Erster Bürgermeister