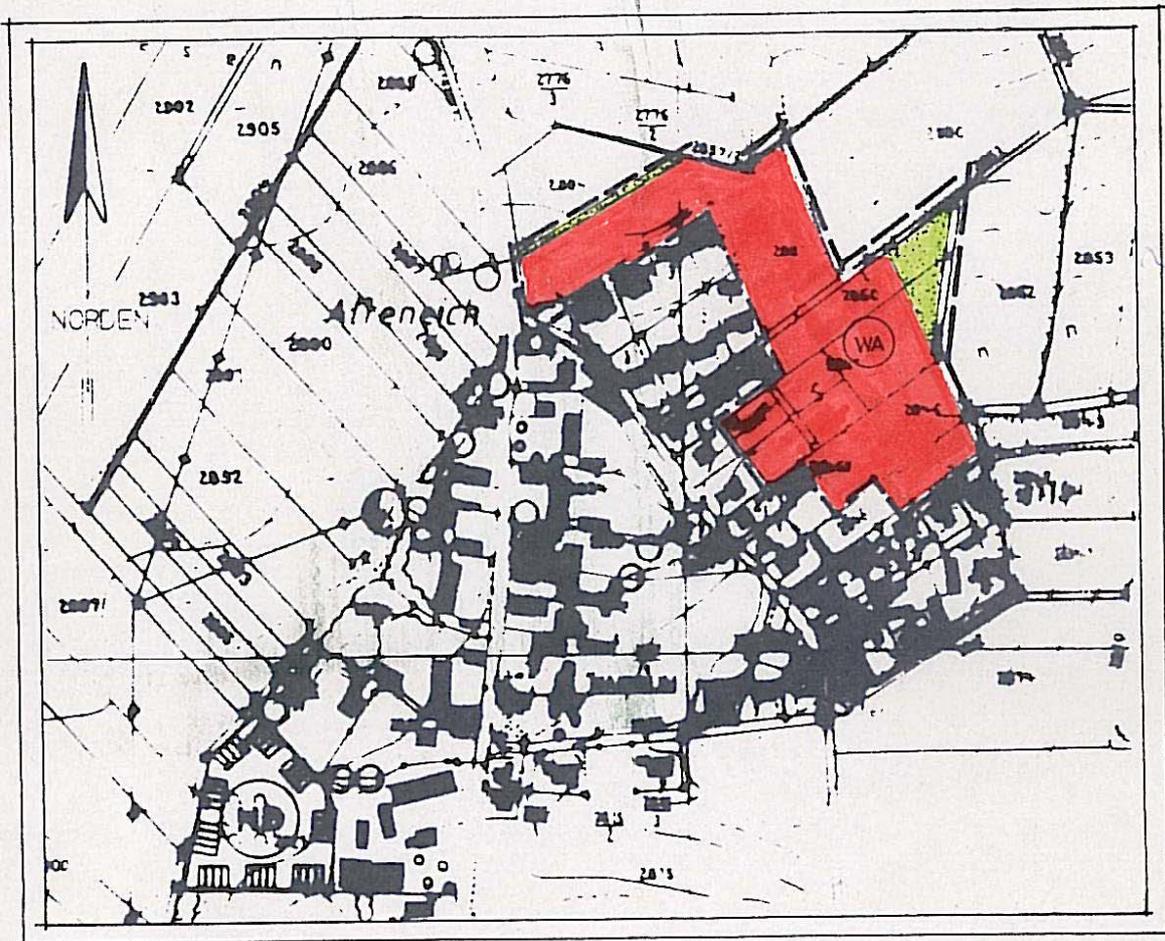




BP „ALTENEICH - SINNFELD“, IN ALTENEICH

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



Genehmigte Fassung

ENTWURFSVERFASSER:

PPAFFENHOFEN, DEN 16.08.1995

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



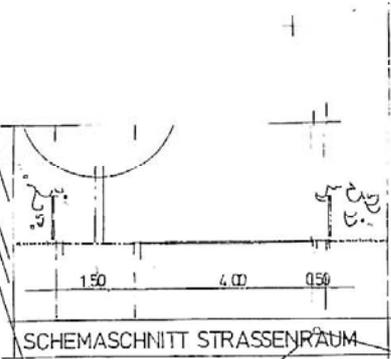
WIPFLER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
Planung, Bauabfertigung, Beratung, Vermessung
für Hoch- und Industriebau
HOHENWARTER STRASSE 124
85276 PFAFFENHOFEN/ILM
Tel. 0 84 41/8 40 11 - 13, Fax 8 13 41

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

geändert: 21.05.1996
12.09.1996



NICHT maßstabsgerecht!



WA 2WE	○
1+D	
GRZ-0,3	GFZ-0,4

Ausfertigung Änd.
d. Bebauungsplanes
genehmigt mit S v. ...
Az. 30-610-3/2
Landratsamt Neuburg
i. A.





Die Gemeinde Berg im Gau, Landkreis Neuburg 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,
 des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO),
 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne,
 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 sowie der Planzeichenverordnung

den Bebauungsplan „Alteneich-Sinnfeld“ in Alteneich
 als Satzung

BESTANDTEILE

- I. Bebauungsplanzeichnung
- II. Festsetzung durch Planzeichen und Text
- III. Begründung

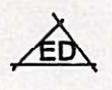
FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)
 pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten
 zulässig



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Doppelhäuser sind nur bei parallel zur Erschließungsstraße verlaufendem
 First und einer Mindestgrundstücksgröße von 350m² pro Doppelhaushälfte
 zulässig.

O

offene Bauweise

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

I + D

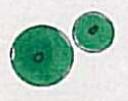
Zahl der Vollgeschoße
 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoß im
 Dachraum liegen muß.



Baugrenze



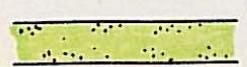
öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



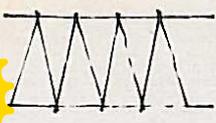
Pflanzgebot, zu pflanzende Bäume, Artenauswahl entsprechend 6.3
 Festsetzungen durch Text.
 Standort in der Lage geringfügig veränderbar.



private Ortsrandeingrünung, zu pflanzende Bäume und Sträucher ent-
 sprechend 6.2 Festsetzung durch Text, Artenauswahl entsprechend
 6.4 Festsetzung durch Text.



öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche

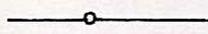


Anbauverbotszone
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.



Sichtdreieck
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



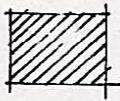
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude



Maßangabe in Metern

133

Flurnummer



Parzellennummer



Höhenschichtlinie

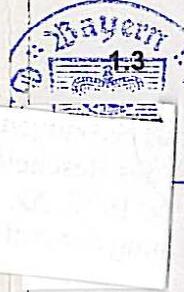
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise

- 1.1 Der Grundriß der Wohngebäude, einschließlich möglicher Anbauten ist in Rechteckform mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen.
- 1.2 Die Wandhöhe, gemessen von der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche (Gebäudeecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandaußenseite, darf max. 4,00 m betragen.

Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden. Die Länge von Grenzgaragen einschl. Nebenräumen darf 8,50 m nicht überschreiten.

~~Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude mit max. 20 m² Grundfläche und einer Firsthöhe von max. 3,50 m zulässig.~~



2. Gestaltung

- 2.1 Außenwände sind mit verputzten, gestrichenen oder Holzverschalten Fassaden auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu streichen, bzw. unbehandelt zu lassen.
- 2.2 Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt so sind sie mit gleicher Dachneigung gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche), aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Eingriffe in das natürliche Gelände durch Abtragung bzw. Aufschüttung sind nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen (keine Aufschüttungen, die Sockel bzw. Stützmauern erfordern).



3 Dächer

- 3.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° auszubilden. Krüppelwalmdächer sind ebenfalls zulässig.
- 3.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 3.3 Dachgauben sind in Form von Schlepp- und Satteldachgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Die Gauben sind im Material der Hauptgebäude zu decken, alternativ ist Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig.

4 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten sind von der Staatsstraße (ST2046) nicht zulässig.
- 4.2 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z.B.: wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterrasen)
- 4.3 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten, und durch einen 1,00 m breiten Grünstreifen zu trennen.

5 Einfriedungen und Stützmauern

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnung aufweisen.
- 5.4 Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

6 Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (siehe 6.4)
Nadelgehölzhecken (heimisch und fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich zu der unter 6.4 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus	Zierapfel	Carinus betulus	Hainbuche
Prunus	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche

- 6.2 Ortsrandeingrünung
Zur Eingrünung des Ortsrandes im Osten des Baugebietes ist eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen (Sandbirke, Esche und Traubenkirsche, Gesamtbreite 5,0 m) gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen.
Die Anlage von Nadelgehölzhecken ist am Ortsrand nicht zulässig.
Zur Eingrünung im Norden ist ein Grünstreifen von 6,0 m (3,0 m privat, 3,0 m öffentlich) festgesetzt. Der 3,0 m breite öffentliche Streifen darf nicht eingezäunt werden.
Innerhalb dieses gesamten Grünstreifens sind Ausnahmen von den Pflanzabständen nach AGBGB möglich.
Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung (privat und öffentlich) wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließung (bzw. sobald eine Beschädigung der Pflanzen durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann) durchgeführt.
Die Pflege und Erhaltung der Bepflanzung obliegt den Grundstückseigentümern.

- 6.3 Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche
Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Bäumen zu bepflanzen (6.4).
Die Ausgleichsfläche ist mit einem Feldgehölz (Eichen und Kiefern), Sträuchern (6.4) und einzelnen Bäumen (Spitzahorn, Hainbuche, Wildkirsche) gemäß Planzeichnung zu bepflanzen.



Pflanzqualifikation und Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume (sonstige private und öffentliche Grünflächen):

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

Acer plantanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche	Tilla cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
Obstbäume als Halb- und Hochstamm

zusätzlich in privaten Grünflächen:

Zierapfel und Zierkirsche

b) Sträucher

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Acer campestre	Feldahorn	Cornus max	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera sylostium	Rote Heckenkirsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

6.5 Straßenraumgestaltung

Der Straßenraum ist gem. Planzeichnung und Systemskizze zu gestalten.

7 Wasserwirtschaft

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

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

8 Hinweise

8.1 Die Hausanschlußkabelenden 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 bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

8.2 Immissionen
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.

8.3 Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

8.4 Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.
Notwendige Grundwasserabsenkungen sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Altlastenverdachtsflächen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.



VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.07.1995 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16. JAN. 1996 bis 1. MRZ. 1996 statt.

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. JULI 1996 bis 26. AUG. 1996 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Berg im Gau hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. SEP. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

~~Gemeinde Berg im Gau~~
~~Berg im Gau~~,

.....
~~Bürgermeister~~

(Siegel)

Das Landratsamt Neuburg hat mit Bescheid vom 04. JUNI 1997
AZ 30-610-3/2 keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.

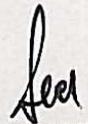
~~Landratsamt Neuburg~~
~~Neuburg~~,

(Bekanntmachung / Genehmigung : 19.06.1997)

Der angezeigte Bebauungsplan wird ab Bekanntmachung der Rechtskraft 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 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Berg im Gau
Berg im Gau, 07. JULI 1997


.....
1. Bürgermeister





Gemeinde Berg im Gau

Änderungssatzung

„Alteneich-Sinnfeld / 1. Änderung“

Rechtskräftige Fassung vom 26.08.2009

(Änderung Bebauungsplan „Alteneich-Sinnfeld“)



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung
„Alteneich-Sinnfeld/1. Änderung“ (M 1:5.000)*



**Änderung des seit 19.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Alteneich-Sinnfeld“ in der Fassung vom 12.09.1996
unter der Bezeichnung**

„Alteneich-Sinnfeld / 1. Änderung“

(Gemeinderatsbeschlüsse vom 27.11.2008/93 und 21.01.2009/121)

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) folgende

Satzung

„Alteneich-Sinnfeld / 1. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes „Alteneich-Sinnfeld“
in der Fassung vom 12.09.1996.**

§ 1

Inhalt der Änderung

A) Planzeichnung

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

- bauliche Nutzung „II“
- Einzelhäuser „“
- GRZ „0,3“
- GFZ „0,5“

2. Die Baugrenze auf Grundstück FlNr. 2850/8 der Gemarkung Berg im Gau wird wie folgt begründet:

Verschiebung der im Nordosten der Bauparzelle eingerückten Baugrenze nach Osten auf einer Länge von 6 m um 4 m nach Osten (Abstand Baugrenze von 5 m zur östlichen Grundstücksgrenze).



B) Festsetzungen durch Planzeichen

Vor der Signatur \triangle_{ED} mit Erläuterung wird nachstehende Signatur mit Erläuterung eingefügt:

„ \triangle_E “ *bei baulicher Nutzung „II“ nur Einzelhäuser zulässig.*

Vor der Signatur „I+D“ mit Erläuterung wird nachstehende Signatur mit Erläuterung eingefügt:

„II“ *Zahl der Vollgeschosse
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze*

C) Festsetzungen durch Text und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes erhalten folgende neue Fassung:

1. Bauweise

- 1.1. *Der Grundriss der Wohngebäude ist in Rechteckform (auch Quadrat) auszubilden.*
- 1.2. *Die Wandhöhen, gemessen von der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche (Gebäudeecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandaußenseite, dürfen bei baulicher Nutzung „I+D“ max. 4,00 m und bei baulicher Nutzung „II“ max. 6,50 m betragen.*
- 1.3 *Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Die Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden
Die Länge von Grenzgaragen einschließlich Nebenräumen darf 8,50 m nicht überschreiten.*

2. Gestaltung

- 2.1 *Außenwände sind mit verputzten, gestrichenen oder holzverschalten Fassaden auszuführen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden.
Holzflächen sind in hellen bis mittleren Farbtönen zu streichen bzw. unbehandelt zu lassen.*
- 2.2 *Werden zwei Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, sind sie mit gleicher Dachneigung, gleichem Dachdeckungsmaterial und gleichen Außenwänden zu versehen. Doppelhäuser sind gleichzeitig zu errichten und gestalterisch (Materialwahl, sowie Fassadenanstriche) aufeinander abzustimmen.*
- 2.3 *Eingriffe in das natürliche Gelände durch Abtragung bzw. Aufschüttung sind nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen (keine Aufschüttungen, die Sockel bzw. Stützmauern erfordern).*

3. Dächer

- 3.1 *Als Dachformen sind Satteldächer (auch Krüppelwalm) und bei baulicher Nutzung „II“ Satteldächer und Walmdächer zulässig
Krüppelwalmdächer sind bei baulicher Nutzung „II“ nicht zulässig.
Die Dächer bei baulicher Nutzung „I+D“ sind mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad auszubilden.*



Bei baulicher Nutzung „II“ ist eine Dachneigung von 18 bis 30 Grad zulässig.
Bei einem Hauptgebäude mit baulicher Nutzung „II“ (Ausbildung Walm- oder Satteldach) ist die Dachform und Dachneigung der Nebengebäude analog dem Hauptgebäude auszuführen.

- 3.2 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Betonziegeln zu decken.
- 3.3 Dachgauben sind in Form von Schlepp- und Satteldachgauben mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig. Die Gauben sind in Material der Hauptgebäude zu decken, alternativ ist Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig. Bei baulicher Nutzung „II“ sind Zwerchgiebel und Dachaufbauten nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

- 4.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten sind von der Staatsstraße (St 2046) nicht zulässig.
- 4.2 Zufahrten zu den Garagen, sowie offene Stellplätze und die geplanten Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu halten (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen).
- 4.3 Die Zufahrten bei Grenzgaragen sind einheitlich zu gestalten und durch einen 1,00 m breiten Grünstreifen zu trennen.

5. Einfriedungen und Stützmauern

- 5.1 Als Einfriedungen an der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zäune aus Metall (jedoch keine Maschendrahtzäune und flächenartig wirkende Einfriedungen) ohne Sockel mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 5.2 Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m ohne Sockel zulässig.
- 5.3 Zäune an den Ortsrändern dürfen zu öffentlichen Grünflächen hin keine Öffnung aufweisen.
- 5.4 Stützmauern an Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.
Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen (6.4). Nadelgehölzhecken (heimisch und fremdländisch) sind am Ortsrand nicht zulässig.
In den Privatgrundstücken (ausgenommen Ortsrandeingrünung) sind zusätzlich zu der unter 6.4 genannten Artenauswahl folgende Baumarten zugelassen:

Malus	Zierapfel	Carinus betulus	Hainbuche
Prunus	Zierkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus	Dorn	Prunus avium	Vogelkirsche.



6.2 Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des Ortsrandes im Osten des Baugebietes ist eine zweireihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Einzelbäumen (Sandbirke, Esche und Traubenkirsche, Gesamtbreite 5,0 m) gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu bepflanzen.

Die Anlage von Nadelgehölzhecken ist am Ortsrand nicht zulässig.

Zur Eingrünung im Norden ist ein Grünstreifen von 6,0 m (3,0 m privat und 3,0 m öffentlich) festgesetzt.

Der 3,0 m breite öffentliche Streifen darf nicht eingezäunt werden.

Innerhalb dieses gesamten Grünstreifens sind Ausnahmen von den Pflanzabständen nach AGBGB möglich.

Die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung (privat und öffentlich) wird von der Gemeinde im Zuge der Erschließung (bzw. sobald eine Beschädigung der Pflanzen durch Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann) durchgeführt.

Die Pflege und Erhaltung der Bepflanzung obliegt den Grundstückseigentümern.

6.3 Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets zu erstellen und gem. Planfestsetzungen mit heimischen Bäumen zu bepflanzen (6.4).

Die Ausgleichsfläche ist mit einem Feldgehölz (Eichen und Kiefern), Sträuchern (6.4) und einzelnen Bäumen (Spitzahorn, Hainbuche, Wildkirsche) gemäß Planzeichnung zu bepflanzen.

6.4 Pflanzqualifikation und Artenauswahl

Folgende heimische Pflanzen sind zu verwenden:

a) Bäume (sonstige private und öffentliche Grünflächen)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm

<i>Acer plantanoides</i>	Spitzahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Tilla cordata</i>	Winterlinde
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche</i>			

Obstbäume als Halb- und Hochstamm

zusätzlich in privaten Grünflächen: Zierapfel und Zierkirsche

b) Sträucher

Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus max</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Corylus avallana</i>	Haselnuß
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera sylostium</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa Canina</i>	Hundsrose	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		

6.5 Straßenraumgestaltung

Der Straßenraum ist gemäß Planzeichnung und Systemskizze zu gestalten.



7. Wasserwirtschaft

- 7.1 *Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.*
- 7.2 *Niederschlagswasser von Dachflächen und Hausdrainagen ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.*

8. Hinweise

- 8.1 *Die Hausanschlusskabel 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 bzw. Mauern integriert, d. h. auf Privatgrund gesetzt.*
- 8.2 *Immissionen*
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen.
- 8.3 *Denkmalschutz*
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.
- 8.4 *Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Notwendige Grundwasserabsenkungen sind in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Altlastenverdachtsflächen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.*

§ 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 **27.11.2008** und **21.01.2009**.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **23.02.2009** bis **24.03.2009** (öffentliche Plandiskussion am **13.03.2009**).
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom **23.02.2009** bis **24.03.2009**.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **21.07.2009** bis **20.08.2009** und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB bis **20.08.2009**.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **26.08.2009**.

f) Ausfertigung der Satzungsänderung:
 Gemeinde Berg im Gau, den **09.09.2009**



[Handwritten Signature]

 Roßkopf
 Erster Bürgermeister

g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **11.09.2009**.
 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 **12 OKT. 2009**



[Handwritten Signature]

 Roßkopf
 Erster Bürgermeister



**Änderung des Bebauungsplanes „Alteneich-Sinnfeld“
in der Fassung vom 12.09.1996 unter der Bezeichnung
„Alteneich-Sinnfeld / 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 „Alteneich-Sinnfeld“ 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 (18 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, 26.08.2009
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Berg im Gau
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Robkopf
Erster Bürgermeister