



# Gemeinde Berg im Gau

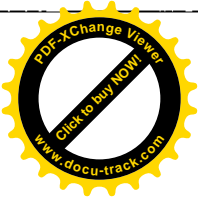
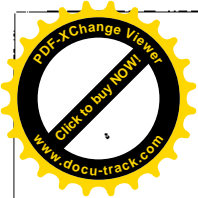
## Änderungssatzung „Dettenhofen-West / 2. Änderung“

(Rechtskräftige Fassung 28.02.2012)

(Änderung Bebauungsplan „Dettenhofen-West“)



*Geltungsbereich Bebauungsplanänderung  
„Dettenhofen-West / 2. Änderung“ (M 1:5.000)*



**Änderung des seit 17.10.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes  
„Dettenhofen-West“ in der Fassung vom 08.05.1985,  
geändert mit der seit 08.05.1996 rechtskräftigen Änderungssatzung  
„Dettenhofen West-Tektur“ in der Fassung vom 18.11.1995  
(Planzeichnung vom 11.05.1995)**

unter der Bezeichnung

**„Dettenhofen-West / 2. Änderung“**

(Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2011-TOP 6)

---

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**

**„Dettenhofen-West / 2. Änderung“**

zur Änderung des Bebauungsplanes  
„Dettenhofen-West“ in der Fassung vom 12.09.1996,  
geändert mit Satzung „Dettenhofen West-Tektur“ in der Fassung vom 18.11.1995


**§ 1**

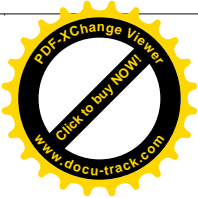
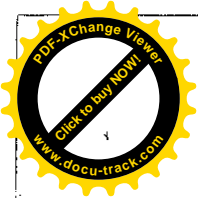
**Inhalt der Änderung**

**A) Planzeichnung**

Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:

Die bisher in den einzelnen Bauquartieren in den einzelnen Schablonen enthaltene bauliche Nutzung „I+D“ werden um die bauliche Nutzung „II“ und um die für die bauliche Nutzung „II“ zulässige GFZ von 0,8 ergänzt.

Die Signatur „  offene Bauweise“ wird ersatzlos gestrichen.




## **B) Festsetzungen durch Planzeichen**

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt geändert:

### Punkt „Art und Maß der baulichen Nutzung“

Die Erläuterung zur baulichen Nutzung „I+D“ erhält nachstehende Fassung:

„I+D“ *Zwei Vollgeschosse, Erd- und Dachgeschoss (der Zusatz „als Höchstgrenze“ wird gestrichen)*

Die Signatur „ offene Bauweise“ wird ersatzlos gestrichen.

Es wird folgende neue Signatur mit Erläuterung eingefügt:

„a“ *Im Baugebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.*

### Punkt „Weitere Nutzungsarten“

Die Signatur „St“ wird aus den Festsetzungen genommen und unter den Punkt „Bestandsangaben und Hinweise“ neu eingefügt.

Die Signatur „Ga“ wird aus den Festsetzungen genommen und unter den Punkt „Bestandsangaben und Hinweise“ neu eingefügt.

### Gestaltung der baulichen Anlagen

Nachstehende Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:

„SD“ *Satteldach*  
„Holzzaun mit senkrechten Latten“.

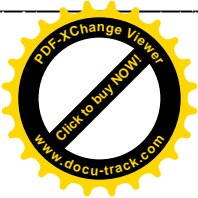
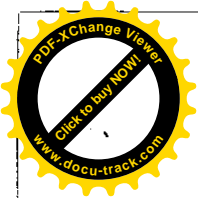
Die Signatur „↔Firstrichtung“ wird aus den Festsetzungen genommen und unter dem Punkt „Bestandsangaben und Hinweise“ neu eingefügt.

## **C) Hinweise durch Planzeichen**

### Punkt „Bestandsangaben und Hinweise“

Es werden nachstehende Signaturen und Erläuterungen eingefügt:

„St“ *Stellplatz*  
„Ga“ *Garagen*  
„↔“ *Firstrichtung*



## D) Festsetzungen durch Text

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten folgende neue Fassung:

### 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Dettenhofen-West“, zwischen der Dettenhofener Straße (FlNr. 615 der Gemarkung Berg im Gau), der Staatsstraße 2046 im Süden, dem Ortsrand im Osten und der Teilfläche des Grundstückes FlNr. 653 der Gemarkung Berg im Gau im Westen, gilt die von Architekt Koppold ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08.05.1985, geändert mit Änderungsbebauungsplan „Dettenhofen West-Tektur“ in der Fassung 18.11.1995 (Planzeichnung vom 11.05.1995) und Satzungsänderung „Dettenhofen-West / 2. Änderung“ in der Fassung vom 11.08.2011.

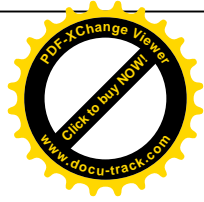
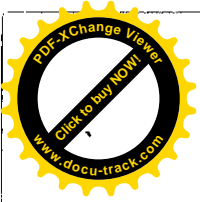
### 2. Art der baulichen Nutzung

- (2.1) Die mit „WA“ bezeichneten Teile des Gebiets werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- (2.2) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- (2.3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur im Angerbereich (A-Straße) zulässig.
- (2.4) Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen entlang der Staatsstraße 2046 zugelassen werden.
- (2.5) Die mit „MD“ bezeichneten Teil des Gebietes werden als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- (3.1) Im gesamten Baugebiet ist eine bauliche Nutzung von max. „II“ zulässig.
- (3.2) Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) dürfen nicht überschritten werden.

I+D	GRZ = 0,4,	GFZ = 0,5
II	GRZ = 0,4,	GFZ = 0,8
- (3.3) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Geschosshöhen sind Höchstgrenzen.



#### 4. Bauweise

- (4.1) *Im Planbereich gilt eine abweichende Bauweise;  
Grenzbebauung (abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO).  
Nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze und einer maximalen Länge von 8,50 m.  
Im Erdgeschoss der Grenzbebauung sind nur Garagen zulässig.  
Im Dachgeschoss von Grenzbebauung sind Aufenthaltsräume zulässig, soweit der Brandschutz gesichert ist. Die Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Abstände von Dachfenstern von der Brandwand (Grenzwand) finden sich in Art. 30 Abs. 5 BayBO mit mindestens 1,25 m.  
Grenzgaragen sind analog der Bayer. Bauordnung nur mit einer Wandhöhe von 3,00 m zulässig.*
- (4.2) *Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- (4.3) *Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.*

#### 5. Bauliche Gestaltung

##### (5.1) Hauptgebäude

###### *Hausproportion*

*Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriss (auch Quadrat) erhalten.*

*Dachform und Deckungsmaterial, Dachaufbauten, Dachüberstand*

*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 33 bis 45 Grad auszubilden.*

*Bei baulicher Nutzung „II“ ist eine Dachneigung von 18 bis 30 Grad zulässig.*

*Es sind naturrote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen (Dach- oder Betonziegel) zulässig.*

*Dachgauben sind in Form von Schlepp- und Satteldachgauben bei baulicher Nutzung „I+D“ mit senkrechten Wänden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten bei baulicher Nutzung „II“ sind nicht zulässig.*

*Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind nicht zulässig.*

*Die Gauben sind in Material der Hauptgebäude zu decken, alternativ ist Kupfer- oder Titanzinkblech zulässig.*

###### *Wandhöhen*

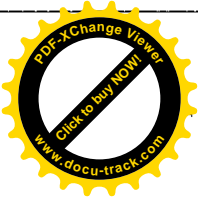
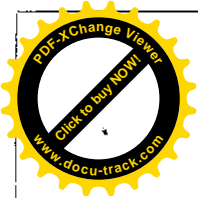
*Die Wandhöhen, gemessen von der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche (Gebäudeecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandaußenseite, dürfen bei baulicher Nutzung „I+D“ max. 4,00 m und bei baulicher Nutzung „II“ max. 6,50 m betragen.*

###### *Außenwände, Abgrabungen und Aufschüttungen*

*Wandoberflächen: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich.*

*Eckeinschnitt sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstürzen erhalten. Holzverkleidungen (keine Rundbohlen) sind zulässig.*

*Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.*



### *(5.2) Garagen und Nebengebäude*

*Dachform und Deckungsmaterial, Dachaufbauten, Dachüberstand*

*Die Dachneigung und Dachform der Garagen und Nebengebäude bei einem Hauptgebäude mit baulicher Nutzung „II“ (Ausbildung Walm- oder Satteldach) ist die analog dem Hauptgebäude auszuführen; ansonsten ist eine Abweichung von der Dachform (Flachdächer) und Dachneigung zulässig. Dacheindeckung analog Hauptgebäude.*

*Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 33 Grad zulässig.*

*Wandhöhen, Außenwände*

*Zulässige Wandhöhe 3,00 m, gemessen von der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche (Gebäudeecke) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Wandaußenseite. Bei Grenzgaragen ist eine Wandhöhe von max. 3,00 m zulässig. Wandoberfläche analog dem Hauptgebäude.*

*Garagenvorplätze, Kellergaragen, Nebengebäude und Grenzbebauung*

*Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mind. mindestens 5,00 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.*

*Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.*

*Nebengebäude sind im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) nur mit einer Nutzfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig.*

*An Grundstücksgrenzen dürfen Garagen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,50 m nicht überschreiten. Bauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.*

*Bei Grenzbebauung sind Garagen und Nebengebäude weitgehend gestalterisch aufeinander abzustimmen.*

### *(5.3) Einfriedungen*

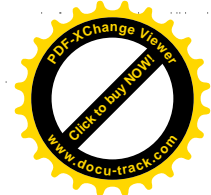
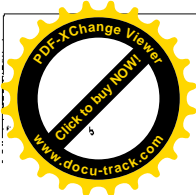
*Als Einfriedungen an der Straßenseite sind Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zäune aus Metall (jedoch keine Maschendrahtzäune und flächenartig wirkende Einfriedungen) mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.*

*Als Zwischenzäune und entlang der rückwärtigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.*

*Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen an Zäunen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.*

## 6. Stellplätze, Gemeinschafts- und Nebenanlagen

*(6.1) Müllbehälter sind soweit möglich in die Nebengebäude zu integrieren.*



## 7. Grünflächen und Grünordnung

### (7.1) Zu pflanzende Laubbäume (bodenständige Gehölze)

*Entlang der Staatsstraße 2046 (Lärmschutzpflanzung und Ortsrandeingrünung):*

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sptzahorn (*Acer platanoides*)
- Stieleiche (*Quercus pedunculata*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Obstbaum-Hochstäume
- *Unterpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern.*

*Kinderspielplatz:*

- Blutpflaume (*Prunus cerasifera* Pissardie nigra)
- Winterlinde (*Tilia parviflora*)

*Platzbereiche (Erschließung Wohnhöfe):*

- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)

*Private Freiflächen:*

- *Standortgerechte Feldgehölze*
- *Nadelbäume (Tannen, Fichten etc.) sind in den zum Straßenraum angrenzenden Freiflächen und Vorgärten grundsätzlich unzulässig.*
- *Unbebaute Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.*

## **E) Hinweise durch Text**

Die Hinweise durch Text werden nicht geändert.

## § 2

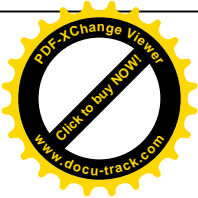
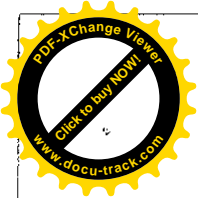
### **Bestandsschutz**

Die bereits vorhandenen Gebäude genießen Bestandschutz.

## § 3

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



§ 4

Verfahrensvermerke

- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **26.07.2011**.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **26.10.2011** bis **28.11.2011** (öffentliche Plandiskussion am **11.11.2011**).
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis **28.11.2011**.
- d) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **03.01.2012** bis **02.02.2012** und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB bis **02.02.2012**.
- e) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **28.02.2012**.

- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:  
Gemeinde Berg im Gau, den **20.03.2012**.




  
.....  
Roßkopf  
Erster Bürgermeister

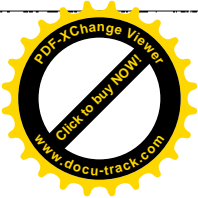
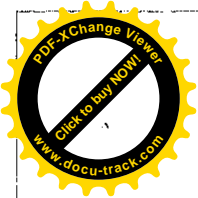
- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **23.03.2012**.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten.  
In der Bekanntmachung 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 **23.03.2012**.



  
.....  
Roßkopf  
Erster Bürgermeister





**Änderung des Bebauungsplanes „Dettenhofen-West“ in der Fassung vom 12.09.1996, geändert mit Tektur in der Fassung vom 18.11.1995, unter der Bezeichnung**

## **„Dettenhofen-West / 2. 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 „Dettenhofen-West“ 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), unter Anpassung der Dachneigungen und der Zulässigkeit weiterer Dachformen und dem Wegfall der bisherigen Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke erreicht werden. Neben Satteldächern sollen zukünftig auch Krüppelwalm- und 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 verzichtet.

### **Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

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

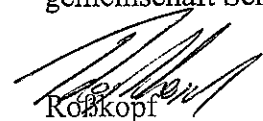
- auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - auf Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - 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, 23.03.2012.**

Herzoganger 1  
86529 Schrobenhausen



**Gemeinde Berg im Gau**  
Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen

  
Köplkopf  
Erster Bürgermeister