

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan 32.3 „Am Friedhof“ – 3. Änderung für den Bereich zwischen Pfarrer-Zech-Weg und der Straße Am Sand in Irfersdorf als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28.07.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Friedhof
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 297 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN
- geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen
- Bebauungsvorschlag
- Bemaßungen in Metern
- Punkt für Straßenbegrenzungslinie
- Messpunkt Kanaldeckel Straße (Bestand) in Metern ü. NHN
- Messpunkt Kanaldeckel Straße (neu) in Metern ü. NHN

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl an Vollgeschossen
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	Bauweise
zulässige Dachformen	
maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Traufhöhe
maximal zulässige Höhe Oberkante fertiger Fußboden (nur WA2)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
- 2.3 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 2.4 In den Baugebietsteilflächen WA1 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.5 In der Baugebietsteilfläche WA2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 504,5 m über NHN nicht überschreiten.
- 2.6 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
- 2.7 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- 2.8 Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.
- 3. **Überbaubare Fläche, Bauweise**
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 4. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
4.2 Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
4.4.1 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
4.4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
4.4.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.
4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltedächer ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern sowie Pultdächern, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.
- 5. **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
5.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.
5.2 Vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.
- 6. **Abgrabungen und Aufschüttungen**
Von natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.
- 7. **Regelungen des Wasserabflusses**
Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in das Trennsystem einzuleiten.
- 8. **Grünordnung**
8.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.
8.2 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
8.3 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Im Allgemeinen Wohngebiet sind je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzanzahl zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.
8.4 Für die vorgesehenen Pflanz- und Begründermaßnahmen sind ausschließlich die Gehölze der jeweiligen Artenliste in der angegebenen Pflanzgröße zu verwenden.
8.5 Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.
8.6 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
8.7 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist die Errichtung von folgenden untergeordneten baulichen Anlagen für Friedhofzwecke zulässig: Aussegnungshallen bis zu einer Grundfläche von 60 m², Kolumbarien bis zu einer Grundfläche von 20 m², Müllunterstände bis zu einer Grundfläche von 20 m², sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m². Die untergeordneten baulichen Anlagen dürfen insgesamt 100 m² nicht überschreiten.

8.8 Artenlisten

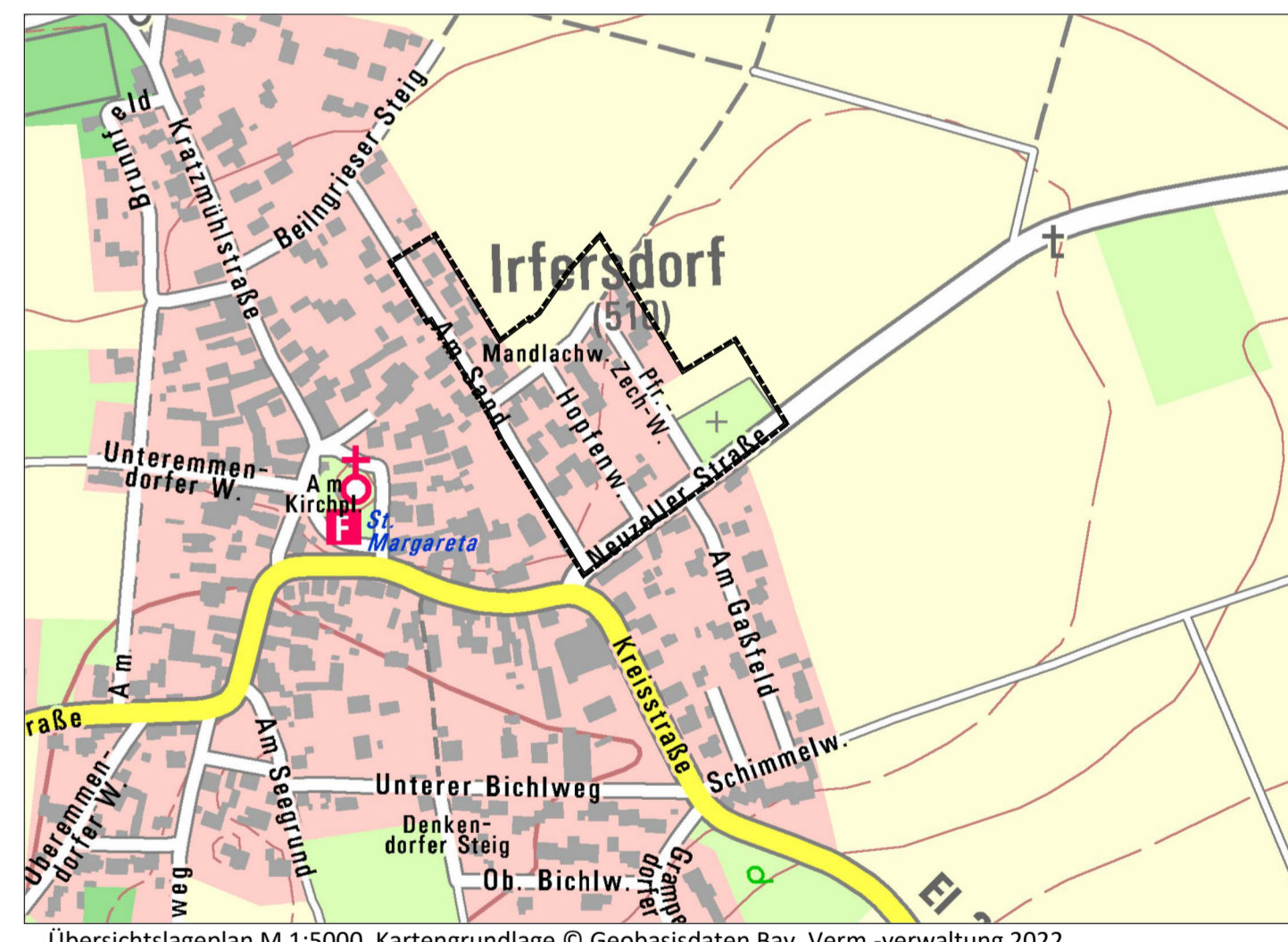
- Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten/Sorten zu verwenden:
- Laubbäume Hausgarten**
Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm
- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulen-Hainbuche |
| Catalpa bignonioides 'Nana' | Trompetenbaum |
| Malus in Arten und Sorten | Zierapfel |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Großlaubige Mehlbeere |
- Obstbäume**
Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm
- | | |
|---------------|-----------|
| Apfel Sorten | Walnuss |
| Birnen Sorten | Zwetschge |
- Sträucher**
Pflanzgröße Strauch 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Coryllus avellana | Hassel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Volliger Schneeball |

9. Naturschutzrechtliche Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft

Um den Eingriff durch die vorliegende Bebauungsplanung auszugleichen, sind drei Ausgleichsflächen erforderlich. Der Ausgleich wird auf städtischen Flächen auf folgenden Flurstücken erbracht:
Flurstück Nr. 421/2, Gemarkung Amtmannsdorf, Teilfläche mit 440 m²
Flurstück Nr. 361/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 171 m²
Flurstück 434/2, Gemarkung Irfersdorf, Teilfläche mit 1.442 m² (Bestand aus 2. Änderung)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 23.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am Friedhof“ (3. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 - 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ in der Fassung vom 23.02.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
 - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ in der Fassung vom 23.02.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
 - 4) Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 5) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Gemeinderates vom der Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Beilngries, den
- (Siegel)
(Erster Bürgermeister)
- 7) Ausgefertigt
- Beilngries, den
- (Siegel)
(Erster Bürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. 32.3 „Am Friedhof“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Beilngries, den
- (Siegel)
(Erster Bürgermeister)



beilngries begeistert

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries
Tel. 008461 707-0
Email poststelle@beilngries.bayern.de
Web www.beilngries.de

Bebauungsplan Nr. 32.3 "Am Friedhof" 3. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1249 - BP - 2
Datum der Planfassung	28.07.2022	letzte Änderung	04.08.2022
Planverfasser	Planfassung		Entwurf
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes Bearbeitung: Adrian Merdes, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch, Rainer Brahm Pilsenerthaler Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IDNr. DE315889497			
Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de			

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekten