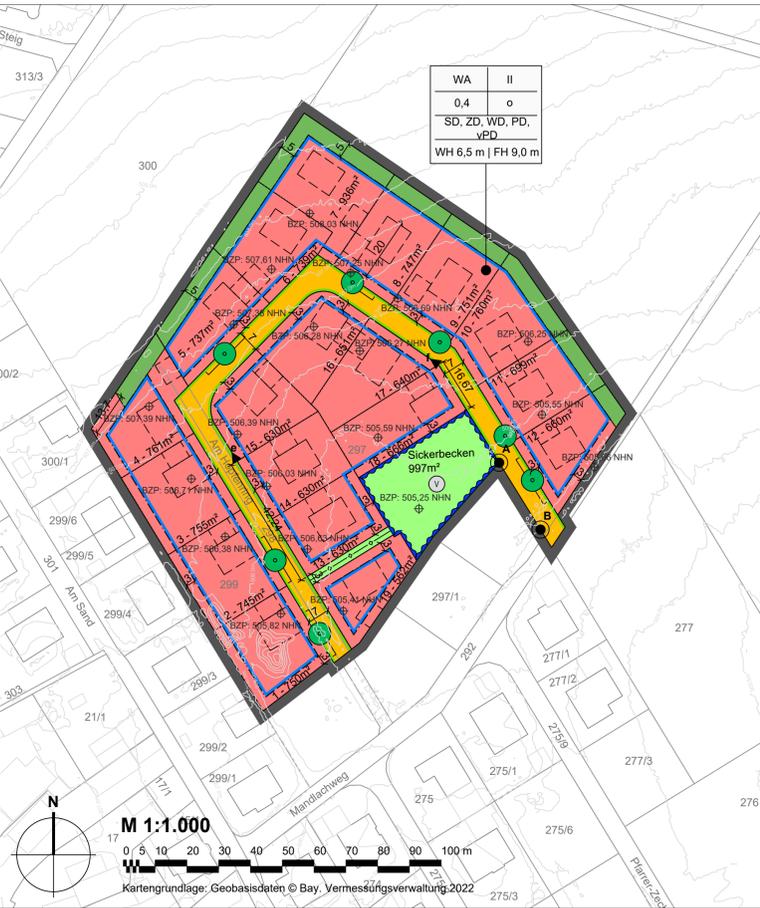


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 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 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten.
 2.5 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
 2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
 2.7 Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchiegel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Artliche 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 fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 4.4 Dachaufbauten und Zwerchiegel:
 4.4.1 Zwerchiegel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein 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.
 4.5 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 Pultdächer, 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.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Grünordnung
 - 10. Versickerungsfläche
- 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)
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

BZP: 505.25 NHN
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 297 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NNH
- geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen
- 12-600m²
- Bebauungsvorschlag
- 3 Bemaßungen in Metern
- Punkt für Straßenbegrenzungslinie
- Punkt für abweichende Garagenregelung (mit Richtungsangabe)

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl an Vollgeschossen
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	Bauweise
zulässige Dachformen	
maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Firsthöhe

8.8 Artenliste:

Für die festgesetzten Baumpflanzungen 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 |

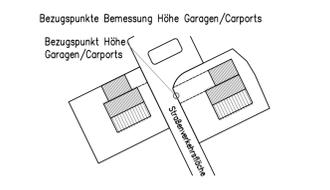
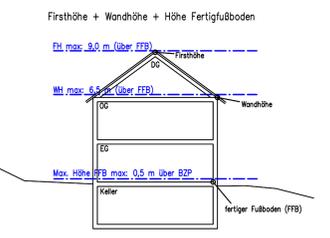
- Sträucher**
 Pflanzgröße Strauch 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Coryllus avellana | Hasel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- Straßenbäume**
 Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm
- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Acer campestre 'Elsrijk' | Feldahorn 'Elsrijk' |
| Fraxinus ornus | Blumen-Esche |
| Gleditsia triacanthos 'Inermis' | Christusdorn 'Inermis' |
| Robinia pseudoacacia 'Unifoliola' | Robinie |
| Sophora japonica | Schnurbaum |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winterlinde |

9. Artenschutz

- Im Jahr 2022 wurde durch das Ing.-Büro Umweltforschung und Raumplanung eine saP für das Vorhabengebiet durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Schädigungs- oder Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind, die Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung (CEF) des Erhaltungszustandes von Speziees erfordern würden.
 - zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:
 - zum Vermeiden eines Tötungsrisikos (Brutvögel) vorsorglich keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. – 30.09.
 - für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen möglichst Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtungskörpern, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern. (definiert als Maßnahme allgemeiner Art, hier nicht an einen konkreten artbezogenen Verbotstatbestand gekoppelt)
- Zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die nachfolgenden Maßnahmen durchzuführen:

ERLÄUTERUNGEN



HINWEISE:

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWVS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Wild abfließendes Oberflächenwasser:** Aufgrund der Lage am Hang wird auf sog. wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen. Es wird empfohlen in den privaten Grünflächen der Bauparzellen am Rande des Baugebietes entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen.
- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschnitztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern werden kann, sollte in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Es kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Artenschutz:** Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren erfolgen. Für die Außenbeleuchtung wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtungskörpern empfohlen.
- Schottergärten:** Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung- werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.
- Klimaschutz:** Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

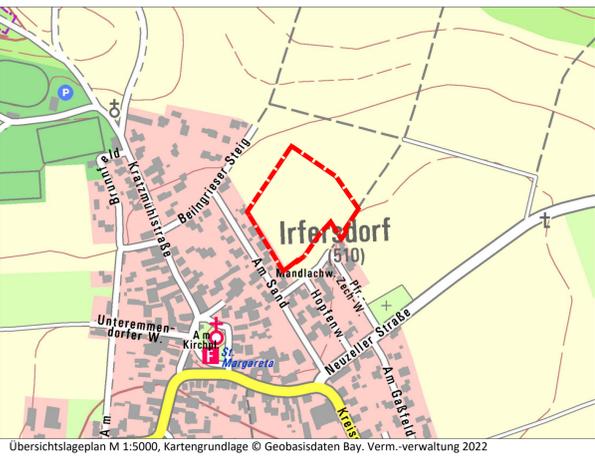
SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b 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 Nr. 95 „Am Mandlachweg“ für den Bereich nördlich des Mandlachweges 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in der Fassung vom 09.05.2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis 08.07.2022 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 95 „Am Mandlachweg“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- (Siegel) _____
 (1. Bürgermeister)
- Die Regierung/ Das Landratsamt _____ hat den Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ mit Bescheid vom _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- (Siegel Genehmigungsbehörde) _____
- Ausgefertigt
- (Siegel) _____
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 95 „Am Mandlachweg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- (Siegel) _____
 (1. Bürgermeister)



Stadt Beilngries
 Hauptstraße 24
 92339 Beilngries

beilngries
 begeistert

Tel. 008461 707-0
 Email poststelle@beilngries.bayern.de
 Web www.beilngries.de

Bebauungsplan Nr. 95 "Am Mandlachweg" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1027 - 2
Datum der Planfassung	28.07.2022	letzte Änderung	04.08.2022
Planverfasser	Planfassung		Entwurf
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markt, Merdes			
Bearbeitung: Adrian Merdes, Rainer Brahm, Nicolas Schmitter, Jan Garkisch Pflanzengüter Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-Id-Nr. DE31588497			
Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de			

TB MARKERT
 Stadtplaner * Landschaftsarchitekten