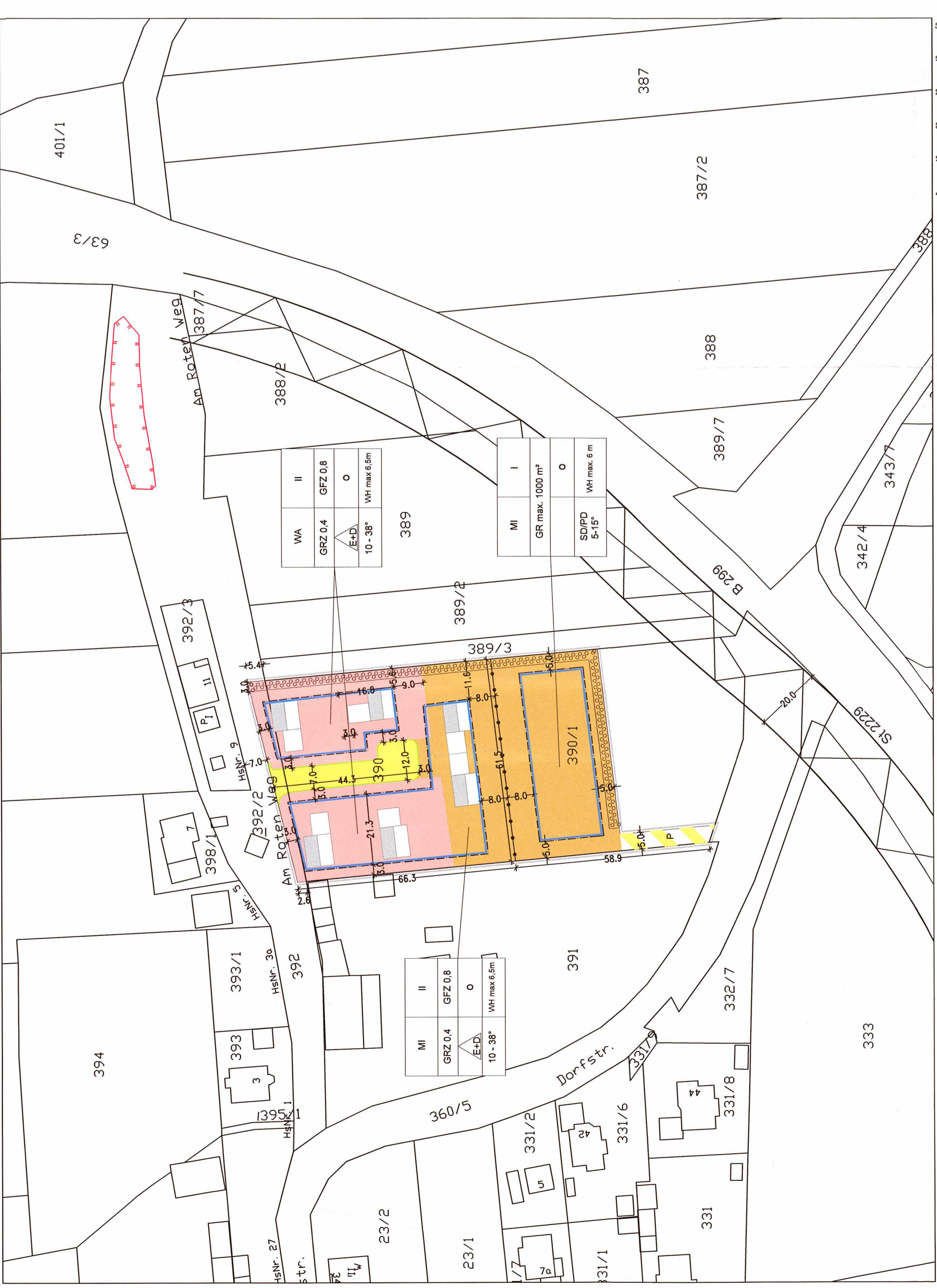


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 "Am Roten Weg"



- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baumutzungsverordnung (BauMVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZusammenverordn. - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 8 BauGB
- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauMVO
 - MI Mischgebiet § 6 BauMVO
 - Art der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 - II Vollgeschosse
 - WH Wände
 - SD/PD/DW Satteldach/Pultdach/Walmdach
 - 10-38° Dachneigung
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsf lächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche
- ### II. Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Wohneinheiten im Wohngebäude im WA und MI wird auf 2 beschränkt. Im südlichen Baufenster des MI ist keine Wohn- und Büroanutzung zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GFZ
Im WA und im nördlichen Baufenster des MI wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA und MI durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauMVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Grundfläche
Im südlichen Baufenster im MI wird eine maximale Grundfläche von 1000 m² festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Südsüdöstliche Baufenster des MI wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Außenräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauMVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

2.4 Vollgeschosse
Im WA und im nördlichen Baufenster des MI wird als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im südlichen Baufenster des MI ist ein Vollgeschoss zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 19 BauMVO)
Die maximale Gebäudehöhe im WA und MI wird durch die Gebäudehöhe des MI bestimmt. Die Wände der Gebäudehöhe sind im nördlichen Baufenster des MI zu bezeichnen. Die Gebäudehöhe ist die Höhe der obersteckten Dachfläche bis zum Scheitelpunkt der aufstehenden Wand mit der horizontalen Oberkante der Dachfläche bzw. dem Scheitelpunkt der aufstehenden Wand mit der horizontalen Oberkante der Dachfläche. Im nördlichen Baufenster des MI wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Im südlichen Baufenster des MI wird eine maximale Gebäudehöhe als Wandhöhe der Dachfläche über dem Scheitelpunkt der aufstehenden Wand mit der Oberkante der Dachfläche festgesetzt. Im südlichen Baufenster des MI wird eine maximale Wandhöhe von 6 m festgesetzt.

2.6 Abstandsflächen
Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
 - Garagen und Stellplätze nach Art. 47 BayBO i.V.m. Gestell-Behälterflächen

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.2 Die Errichtung von Garagen und Carports im WA und im nördlichen Bereich des MI ist auch auf überbauten Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mindestens 3 m breiten Vorgartenecke.

3.3 Zwischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) und öffentlicher Verkehrsflächen müssen Zufahrten und Abfahrten (Staureum) von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Der Staureum muss mindestens 3,00 m breit sein. Die Abstände zwischen den Stellplätzen sind mindestens 4,50 m aufweist.

3.4 Soweit wasserechte Beläge dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. (Gestell § 9)

3.5 Garagen und Carports dürfen im WA und im nördlichen Bereich des MI innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schmittlinie der Grundstücksfahrt mit der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 - Grundordnung

4.1 Private Grundflächen
Im WA und MI ist je Wohneinheit ein privater Garten, ein privater Laubbereich oder ein kleinerer Laubbereich mit einer Fläche von mindestens 20 m² zu errichten. Die Fläche muss mindestens 2,0 m breit sein und nicht geradlinig sein. Die Fläche muss mindestens 2,0 m breit sein und nicht geradlinig sein. Die Fläche muss mindestens 2,0 m breit sein und nicht geradlinig sein. Die Fläche muss mindestens 2,0 m breit sein und nicht geradlinig sein.

4.2 Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gebäudebestand und Baulinien müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Strauchern und sonstiger Bepflanzung
4,3 Grundflächenzahl des privaten Gartens
0,4 für Straucher über 2,0 m Höhe
2,0 m für Straucher über 2,0 m Höhe
Pro angefangener 25 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Straucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Straucher muss mindestens 1,0 m betragen.

4.4 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und als Zaun oder Hecke auszuführen. An dem seitlichen und hinteren Grundstücksrand sind höhere Zäune und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbartschaftsrechts wird hingewiesen.
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Dachformen
Für Haupt- und Nebengebäude im WA und im nördlichen Bereich des MI zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Walmdächer. Die Dachneigung von Satteldächern, Walmdächern (schiefeleichen Zwickelern) sowie verputzten Pultdächern und Walmdächern muss mindestens 10° bis 30° betragen. Die Dachneigung von Satteldächern und Walmdächern muss mindestens 10° bis 20° betragen. Die Dachneigung von Pultdächern und Walmdächern muss mindestens 5° bis 15° betragen.

6.2 Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (schiefeleichen Zwickelern) sowie verputzten Pultdächern und Walmdächern muss mindestens 10° bis 30° betragen. Die Dachneigung von Satteldächern und Walmdächern muss mindestens 10° bis 20° betragen. Die Dachneigung von Pultdächern und Walmdächern muss mindestens 5° bis 15° betragen.

6.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäude im Hauptgebäude (z.B. Fließband und fisch gereinigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale zulässig.

6.4 Biocoat-Behälter oder Fassadenverkleidungen aus Metallblech sind unzulässig. Für landwirtschaftliche Hallen werden Verkleidungen aus Holzbohlen zugelassen.

6.5 Fassadenmaterialien und -ansätze in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind nicht zulässig.
- ### III. Hinweise
- Stellplätze
Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, Herstellung und Abhebung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - Gestell) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
 - Immissionsschutz
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan, während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- ### IV. Erläuterungen
- #### Mögliche Baumhöhen:
-
- Beispiel versetztes Satteldach: Dachneigung 10°-38°
- Beispiel Pultdach: Dachneigung 10°-20°
- #### Erläuterung Vollgeschosse:
- ##### Mögliche Bauformen im WA und MI I
-
- ##### Mögliche Bauformen im MI II
-

Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat von Beilngries hat in der Sitzung vom 14.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 80 "Am Roten Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungspläne in der Fassung vom 13.01.2021 wurde mit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2021 bis 23.02.2021 beauftragt.
- Die Entwurf der Bebauungs- und Grünordnungspläne in der Fassung vom 13.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2021 bis 23.02.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.04.2021 den Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.04.2021 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den 23. Apr. 2021

Schöckert, 1. Bürgermeister

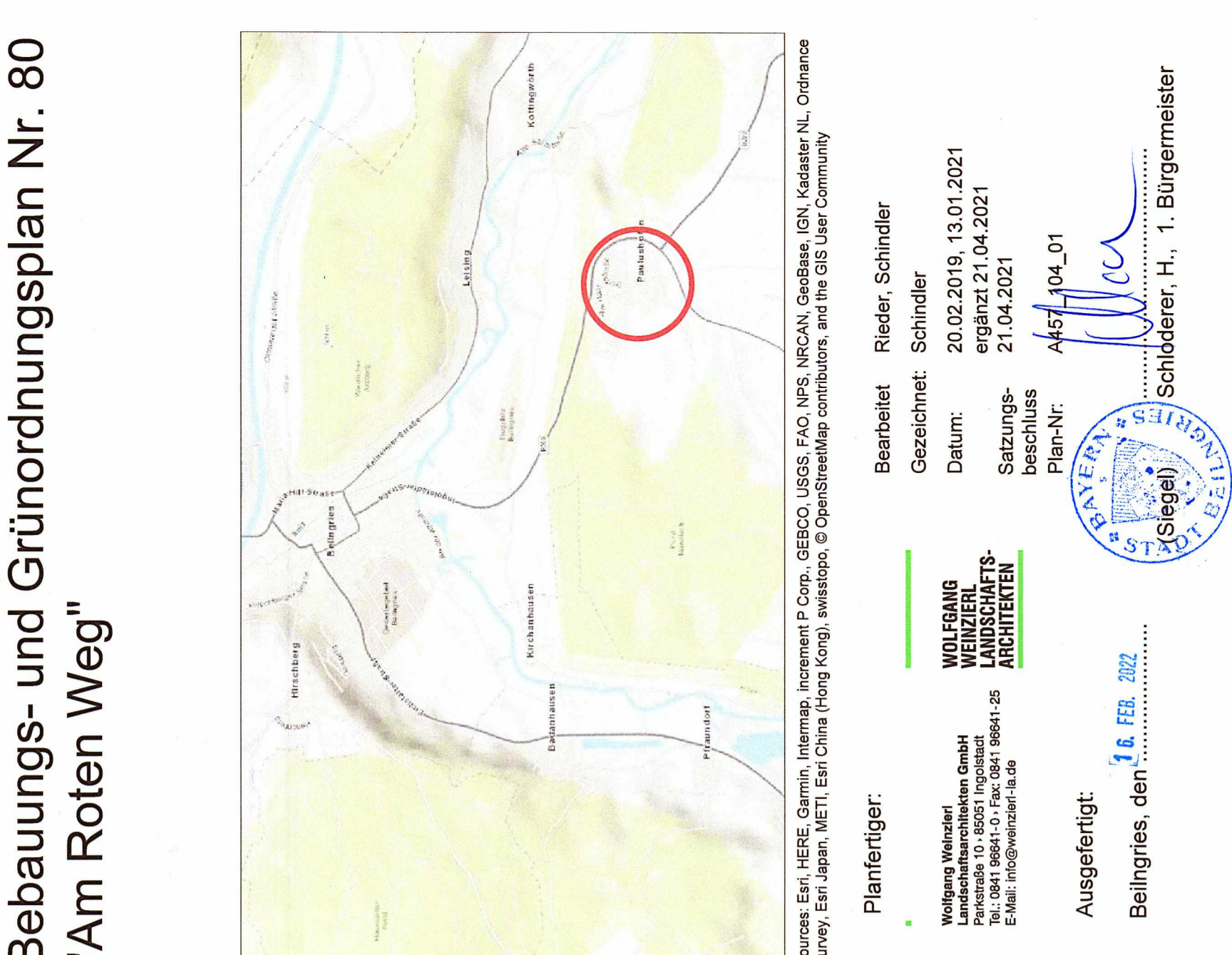
Schöckert, 1. Bürgermeister

Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80

"Am Roten Weg"



Gezeichnet: Schindler
 Datum: 20.02.2019, 13.01.2021
 ergänzt 21.04.2021
 Schöpfers
 Beschluss
 Plan-Nr.: A457/104_01

VERFASST VON: WILFRIED WENZELER ARCHITECTUR
 WILFRIED WENZELER
 Landratsamtsverwaltung GmbH
 Hauptstraße 24, 92339 Beilngries
 Tel.: 09141 8904-0 Fax: 09141 8904-25
 E-Mail: w.wenzeler@w-w.de

Ausgefertigt: 13. Feb. 2021
 Beilngries, den 13. Feb. 2021

Schöckert, 1. Bürgermeister