



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.
Zulässig ist die Errichtung von maximal 32 Wohnungen. Zusätzlich sind Einheiten für nicht störendes Gewerbe zulässig.
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.
- Maß der baulichen Nutzung**
Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.300 m² festgesetzt.
2.1 Durch (Tief-)Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsanlagen darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von 4.000 m²
2.2 Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt.
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 390 m über NHN nicht überschreiten.
2.4 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in dem Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 9,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
2.5 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 14,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
4.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind ausschließliche Bauteile zur Erschließung von Gebäuden (Laubengang, Treppenhaus, Aufzug) zulässig. Die Fassade in dem gekennzeichneten Bereich ist bilddurchlässig zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise).
4.2 Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer.
4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer sowie Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
4.4 Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
4.4.1 Dacheinschnitte sind zulässig.
4.4.2 Bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen wird ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt.
4.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.
4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazitönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.
- Die Höhe von Einfriedungen wird entlang der Grundstücksgrenze auf 1,1 m festgelegt. Zwischen den Terrassen der Wohnungen wird die max. Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt.

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
Im Jahr 2023 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro „Genista“ durchgeführt um eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können. Die durchgeführte saP kam zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Arten durch die Planung betroffen sind. Es müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Innerhalb der Planung ist die folgende konfliktvermeidende Maßnahme umzusetzen:
V1: Einhaltung der Vogelbrutzeiten bei den Rodungen: Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. dürfen keine Gehölzentfernungen vorgenommen werden. Sollten Rodungen vorab nötig werden, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Landratsamt abzustimmen. Brutvorkommen in älteren Gehölzen oder Bäumen können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine Rodung vor dem Ende der Vogelbrutzeit geplant sein, so könnten diese nach Vogelnestern abgesucht werden, allerdings nur unter vorheriger Rücksprache und Einverständnis der UNB Eichstätt.
- FFH-/SPA-Vorprüfung**
Aufgrund der Nähe zu den nördlich befindlichen FFH- und SPA-Gebieten wurde ebenfalls durch das Büro „Genista“ eine FFH-/SPA-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass es durch die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des angrenzenden FFH-Gebiets sowie SPA-Gebiets kommt.

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 Landratsamt 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.
- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENWV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- 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 Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" 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 Versorgungsanlagen" 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 an den öffentlichen Straßen wird möglichst die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ 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 „Wohnen am Arzberg“ 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 „Wohnen am Arzberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

7) Die Regierung/ Das Landratsamt hat den Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg“ mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8) Ausgefertigt

Beilngries, den

(Siegel)

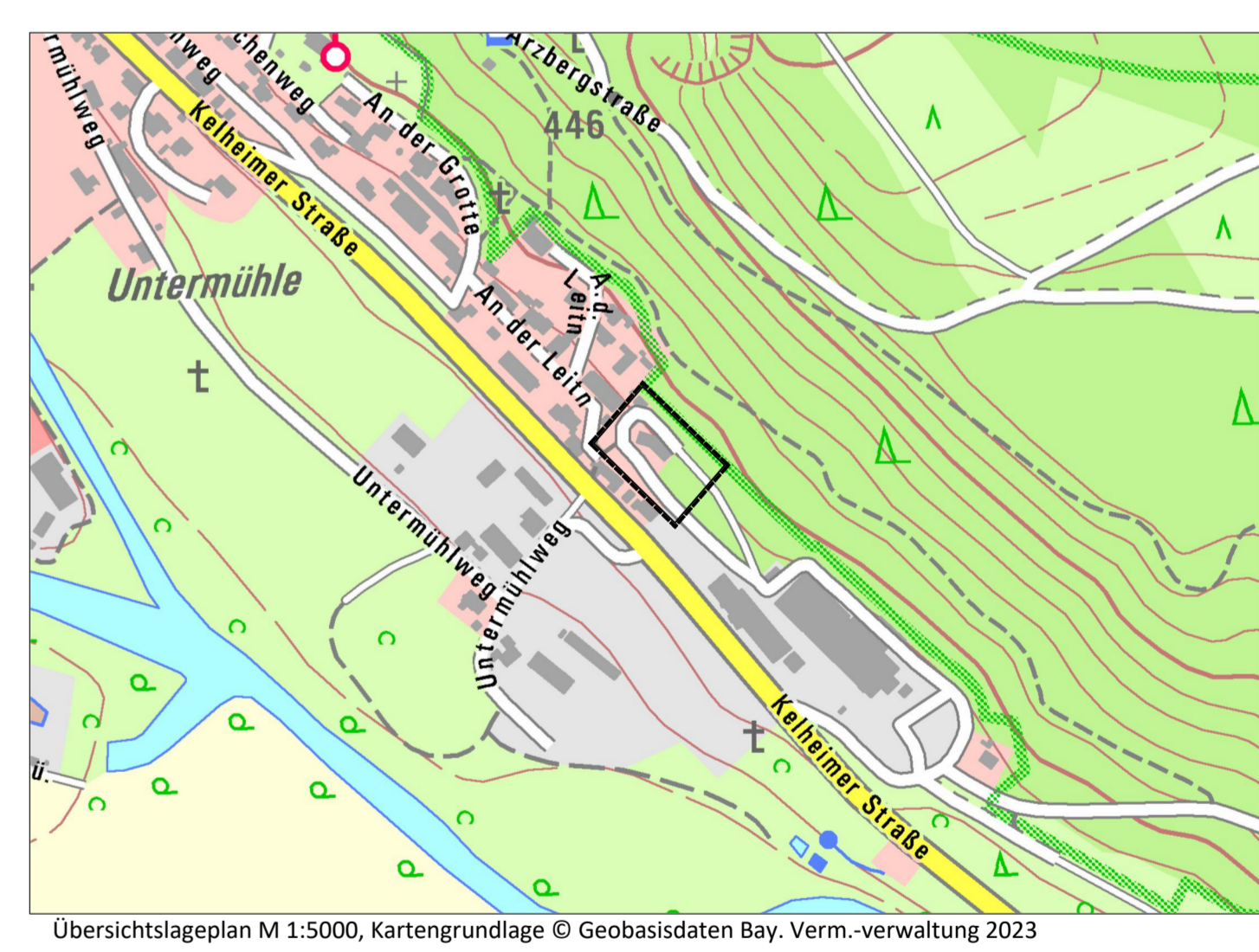
(1. Bürgermeister)

9) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Beilngries, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



beilngries
begeistert

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

Bebauungsplan Nr. 108 Wohnen am Arzberg mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1 ÜL	Plan Nr.	1140 - 1 - 1
Datum der Planfassung	21.09.2023	letzte Änderung	21.09.2023
Planverfasser	TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markt, Merdes	Planfassung	Vorentwurf
Bearbeitung:	Jeroen Ehardt Adrian Merdes Pilleneuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USI-ID-Nr. DE315884957		
	Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		



PRÄAMBEL

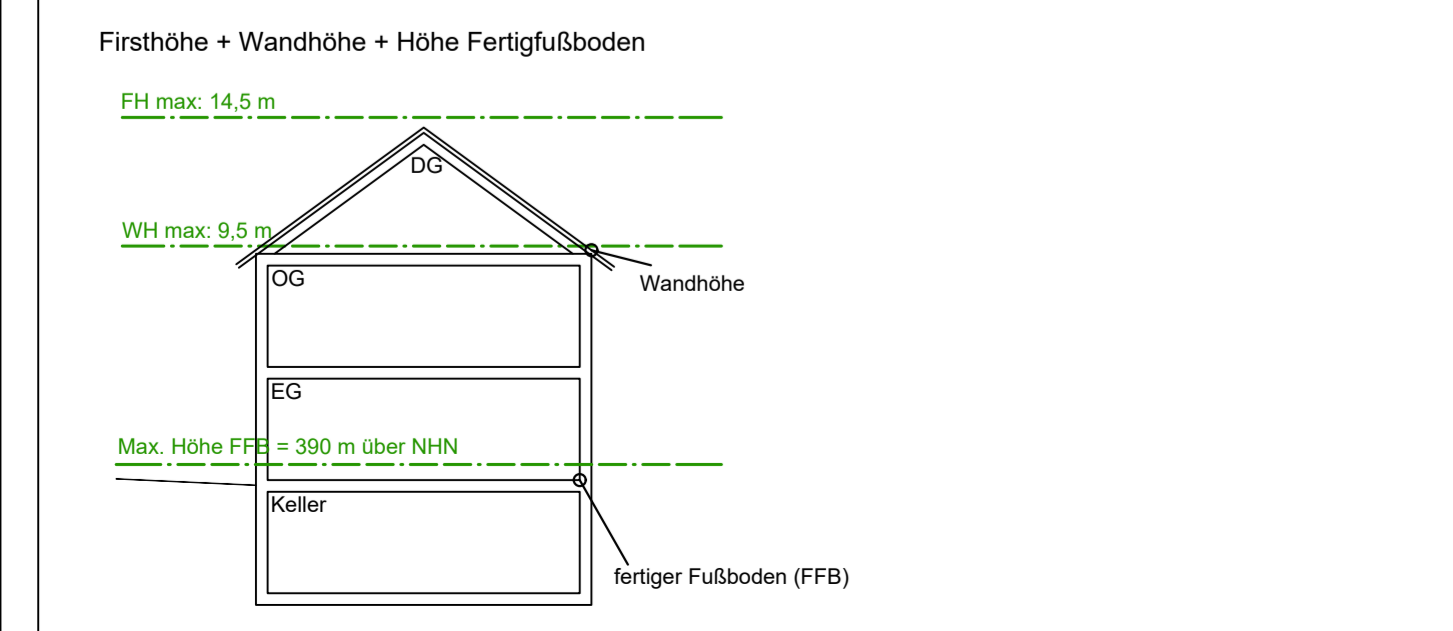
Di Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 „Wohnen am Arzberg“ für den Bereich nördlich der Keilheimer Straße als Satzung.

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

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus Grundrissen (TG, EG, OG1, OG2 und DG) im Maßstab 1:100
Regelquerschnitt im Maßstab 1:100
Ansichten im Maßstab 1:100
Lageplan im Maßstab 1:100
Vorhabenbeschreibung
Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Gewerbelärm (20.12053-b01)
Zusammenfassung Verkehrszählung

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

DARSTELLUNG ALS HINWEIS



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Spielfeld

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

ST oberirdische Stellplätze
TG Tiefgarage

Umgrenzung von Schutzgebieten NSG Naturschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal (Ausrichtung/Lage des Bodendenkmals mit Pfeilen dargestellt)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche mit gestalterischen Festsetzungen nach 4.1

Nutzungschablone

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern und Bestandsgebäude

Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Gebäude Plankonzept (Vorhabenplan vom 19.10.2023)

Bemaßung in Meter