

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
    - 1.1.1 Für die Baugebietsteilfläche WA wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
    - 1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
  - 1.2 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
    - 1.2.1 Für die Baugebietsteilflächen GE 1, GE 2 und GEe wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
    - 1.2.2 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätigkeiten werden als unzulässig festgesetzt.
    - 1.2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig.
2. **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 In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen.
  - 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden und Garagen im Erdgeschoss eine Höhe von 3,5 m über dem per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 1 (BZP 1) nicht überschreiten.
  - 2.4 Die Wandhöhe von Gebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 9,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
  - 2.5 Die Firsthöhe von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 12,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
  - 2.6 Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf in der Baugebietsteilfläche GE 2 gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, eine Höhe von 8,0 m, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten.
  - 2.7 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf in der Baugebietsteilfläche GE 2 eine Höhe von 10,0 m, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
  - 2.8 Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf in den Baugebietsteilflächen GE 1 und GEe gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, eine Höhe von 9,5 m, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten.
  - 2.9 Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf in den Baugebietsteilflächen GE 1 und GEe eine Höhe von 12,5 m, bezogen auf den per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt 2 (BZP 2), nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
4. **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
  - 4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude in den Baugebietsteilflächen WA, GEe, GE 1 und GE 2 sind Satteldächer, Zeltäcker, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, zulässig. In der Baugebietsteilfläche GE 1 sind zusätzlich Flachdächer zulässig.
  - 4.2 Dachflächen von Satteldächern, Zeit- 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 Zwerggiebel:
  - 4.4.1 Zwerggiebel und Zwerghäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
  - 4.4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlep- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
  - 4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 4.5 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltäcker 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 in der Baugebietsteilfläche GE 1 sowie von Garagen, Nebengebäuden und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrasseüberdachung) und für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.
  - 4.6 Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
  - 4.7 Kabel für Telekommunikation und Strom sind außerhalb der Gebäude unterirdisch zu führen.
5. **Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> ist in den Gewerbegebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Grünordnung**
  - 6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainplaster). Flächen, auf denen mit einer Verschmutzung zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
  - 6.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
  - 6.3 Die grünordnerischen 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.

- 6.4 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 Bodendeckflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kiesgärten bzw. Steingärten ist nicht zulässig.
- 6.5 Alle Einfriedungen sind offen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Zaunsockel sind ebenerdig auszuführen zulässig und im Übrigen ausgeschlossen.
7. **Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsregelung**

Durch das vorliegende Verfahren kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von natürlichen Flächen (Eingriff). Folglich ergibt sich keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich.
8. **Artenschutz**

**Vermeidungsmaßnahme 1:** Bestandsgebäude sind vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.
9. **Immissionsschutz**

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente L<sub>eqA</sub> nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die lauteste Nachtstunde, die volle Stunde zur Nachtzeit mit dem höchsten zu erwartenden Pegel, heranzuziehen.

Tabelle: Emissionskontingente der Baufelder

Bezeichnung	Emissionskontingent L <sub>eqA</sub> in dB/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
GE e	50	35
GE 1	61	46
GE 2	50	35

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel L<sub>eqA</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt.

$L_{r,A} \leq L_{eqA} - \Delta L$

mit:  
 L<sub>eqA</sub> Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB  
 L<sub>eqA</sub> Emissionskontingent der Baulfläche in dB / m<sup>2</sup>  
 ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 45691 in dB / m<sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebiets

Immissionsorte (IO)	Gebietsausweisung
IO 01 Wohngebäude, Neuzeil 41	Dorfgebiet
IO 02 Wohngebäude, Neuzeil 44	
IO 03 Wohngebäude, Neuzeil 42	
IO 04 Wohngebäude, Neuzeil 62	Allgemeines Wohngebiet
IO 05 geplante Wohnbaufläche	
IO 06 Wohnbebauung auf WA-Fläche des Plangebiets	

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der A-bewertete Beurteilungspegel L<sub>eqA</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium). Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind entsprechend der vorgenannten Gebietsausweisungen zu berücksichtigen. Zum Schutz von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

9.2 Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, Wohnhaus  
 Für das auf der Teilfläche WA geplante Mehrfamilienhaus ist der bauordnungsrechtliche Nachweis zum Schallschutz der Innen- und Außenbauteile nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu führen. Als maßgeblicher Außenlämppegel sind nachstehende fassadenbezogenen Werte zu berücksichtigen.

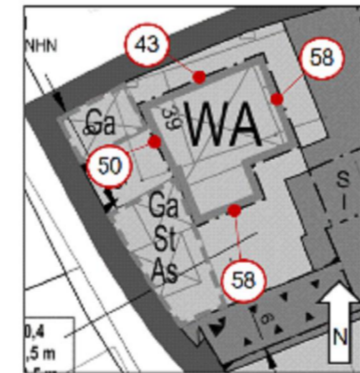


Abb.: Darstellung Wohngebäude mit fassadenbezogenem maßgeblichen Außenlämppegel, L<sub>eqA</sub> in dB

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist der Einsatz einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung erforderlich. Zum Schutz künftiger Bewohner sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Ostfassade des geplanten Wohnhauses zu vermeiden. Ist dies aus planerischer Sicht nicht umsetzbar, sind die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an der Ostfassade als nicht offenbar vorzusehen.

9.3 Bauliche Maßnahmen zum Schallschutz, Abschirmung  
 Auf der Teilfläche GEe ist entlang der bestehenden Einfahrt eine bauliche Abschirmung zum Schutz künftiger Bewohner vor den Geräuschen des an- und abfahrenden Verkehrs zu errichten. Die Anordnung der baulichen Abschirmung ist nachstehend dargestellt. Die wirksame Höhe der baulichen Abschirmung muss mindestens h = 3,5 m betragen. Die Abschirmung ist fugendicht und mit einem Schalldämm-Maß von D<sub>L,R</sub> > 24 dB auszuführen. Die Abschirmung ist vor der Errichtung des geplanten Wohngebäudes herzustellen.

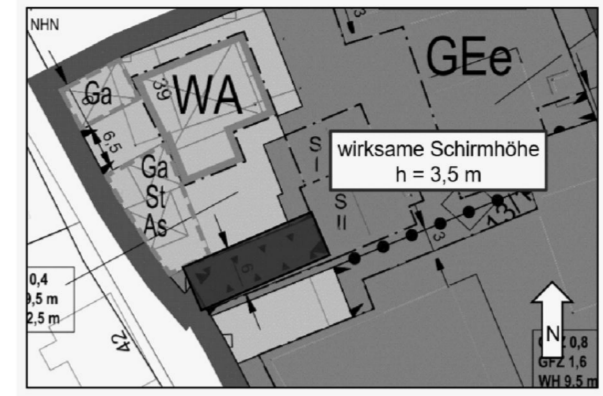


Abb.: Darstellung erforderlicher Abschirmung (rot)

**HINWEISE:**

1. **Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: 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.  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom nördlichen Rand bis etwa auf die Höhe des Flst. 13/1 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. **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.
3. **Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B, den Punkten C und D sowie den Punkten E und F (gegen den Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
4. **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.
5. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden 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 (NWFFrV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
6. **Pflanzbestände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBG Art. 47 ff).  
 Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweisen 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 Verkehrsweisen zu beachten.
7. **Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
8. **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.
9. **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 Beleuchtungskörpern empfohlen.
10. **Geogefahren:** Im Planungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterliegende Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägigen erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.  
 Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren
11. **Denkmalschutz:** Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans vom nördlichen Rand bis etwa auf die Höhe des Flst. 13/1 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
12. **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.
13. Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.
14. Die Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften/Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**PRÄAMBEL**

Die 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. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung für den Bereich nördlich der Straße Aschbacher Weg als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.12.2023 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
  - Gesamtübersicht, Grundrisse, Ansichten

**§ 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 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
  - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,8 WH 9,5 m FH 12,5 m Grundflächenzahl, Wandhöhe in Metern über BZP/Fertigfußboden, Firsthöhe/Oberkante in Metern über BZP/Fertigfußboden
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.1. Private Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
15. Sonstige Planzeichen
  - St Stellplätze
  - Ga Garagen
  - As Sammelanlagen für Abfall
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Textliche Festsetzung Ziffer 9.3) (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE**

- Bemaßung in Metern
- Darstellung Vorhaben
- Höhenlinien in Metern 0, Normalhöhennull
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- eingemessener Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull
- Punkt für Straßenbegrenzungslinie
- oberirdische Freileitung

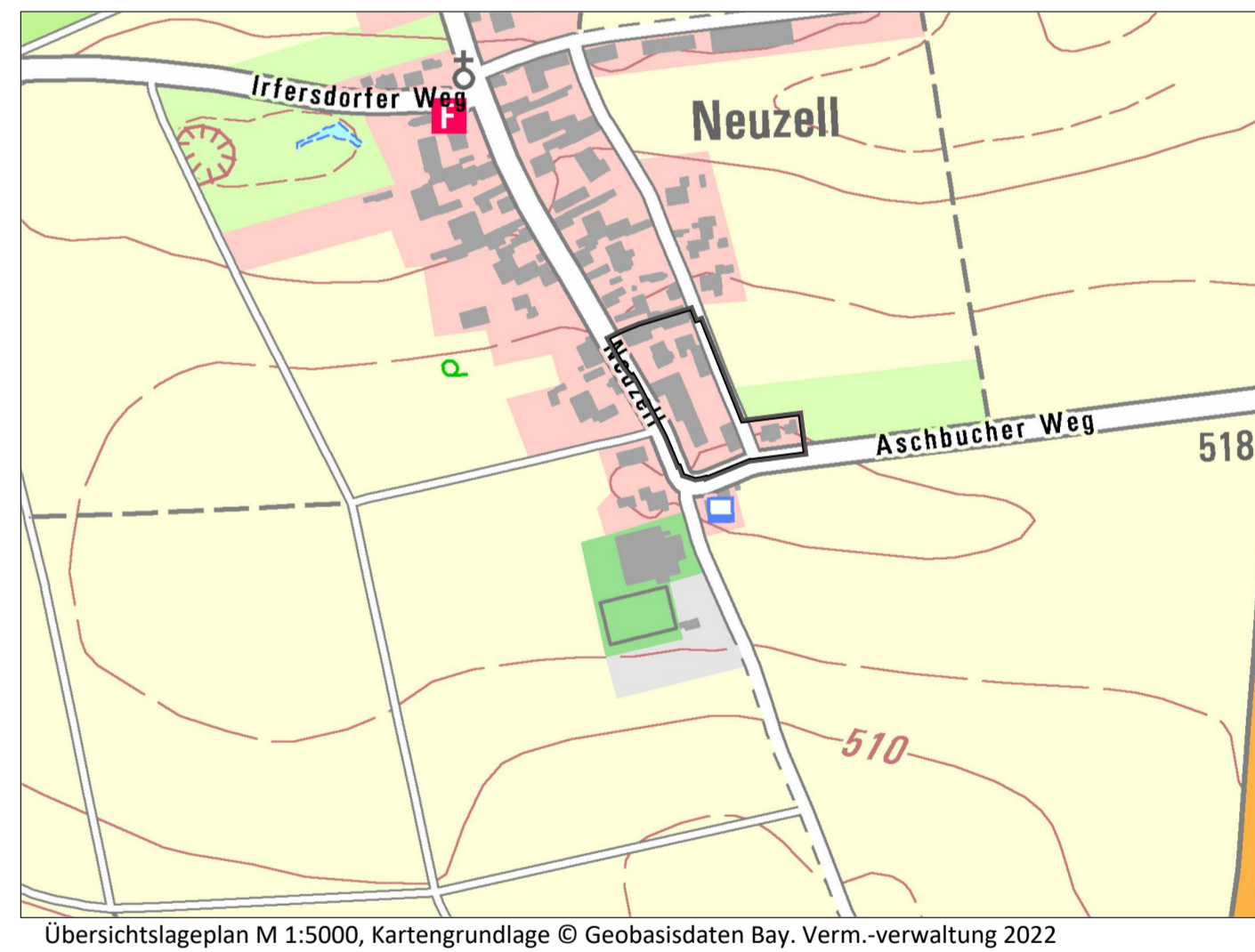
**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 17.11.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung in der Fassung vom 28.06.2023 hat in der Zeit vom 18.07.2023 bis 17.08.2023 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung in der Fassung vom 28.06.2023 hat in der Zeit vom 18.07.2023 bis 17.08.2023 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung 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 Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46.1 "GE „Neuzeil“ 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den .....  
 (Siegel) .....  
 (1. Bürgermeister Helmut Schlotterer)

7) Ausgefertigt  
 Beilngries, den .....  
 (Siegel) .....  
 (1. Bürgermeister Helmut Schlotterer)

Beilngries, den .....  
 (Siegel) .....  
 (1. Bürgermeister Helmut Schlotterer)



**beilngries** begeistert

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46.1 GE "Neuzeil" 1. Änderung**

Format	DIN A1	Plan Nr.	12308 - BP - 02
Datum der Planfassung	14.12.2023	letzte Änderung	14.12.2023

Planverfasser  
 TB MARKERT Stadtplaner\* Landschaftsarchitekt PartG mbB  
 Brahm, Fleischhauer, Merdes

Planfassung  
 Entwurf

Bearbeitung:  
 Pillerreuther Str. 34  
 90459 Nürnberg  
 Amtsgeschäft Nürnberg PR 286  
 USt-ID-Nr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0  
 Fax (0911) 999876-54  
 info@tb-markert.de  
 https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
 Stadtplaner\* - Landschaftsarchitekten