

**GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN:**

1. Allgemeines
- 1.1 Für die Anpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 1.4 Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
2. Bestand
- 2.1 Die vorhandenen Hecken sind zu erhalten. Notwendige Durchfahrten sind in einer Breite von max. 6,0m zulässig.
- 2.2 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Überalterte Obstbäume können durch neue Obst-Hochstämme ersetzt werden.  
Pflanzqualität: Sträucher, 2 x v. 60-100.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens in 2,5 m Entfernung in den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Leitungen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden.

**Festsetzung Ausgleichsflächen:**

Folgendes Ausgleichsfläche - Grundstück - wird festgesetzt:  
Gemarkung Wolfsbuch, Fl.Nr. 153 und daraus ca. 0,1900ha

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Beilngries. Sie werden dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen und nicht mehr genutzt.

Die Ausgleichsgrundstücke werden allen Grundstücksflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Paradies II" in Wolfsbuch zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 26,76% für Erschließung (Straßengrund) und 73,24% für Baugrundstücke.

**TEXTLICHE FESTSETZUNG:**

1. **GELTUNGSBEREICH**  
Für das Gebiet "Paradies II" gilt der ausgearbeitete Plan 15.10.04 im Maßstab 1 : 1000 mit den darin enthaltenen Festsetzungen.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.  
Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA kann das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss ausgebildet werden. (Also I und DG als Vollgesch. E+D=II)
3. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
4. **BAUWEISE**  
Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - 4.1 Festsetzung für Jurahäuser:  
Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:  
Dachneigung maximal 24 bis 28 Grad  
keine vorstehende Traufen oder Ortgänge  
keine Eckfenster oder Erker  
keine überproportionalen Fenster oder Türöffnungen. Diese müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.  
Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite, maximal 1/2 der Dachlänge.  
Kniestock bei E+DG=II (DG darf Vollgeschoss sein)  
Von 1,80m bis max. 2,20m von OK RFB bis OK Pfette.  
Es sind auch Häuser im "Toskanischen Baustil" zulässig.  
Für diese Bauweise wird als Dachform Walmdach/Zeltdach festgesetzt.
  - 4.2 Dachgauben:  
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.  
Dachgauben sind zulässig, wobei keine Schleppegauben ausgeführt werden dürfen.  
Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtsfläche von je max. 2m Breite und 1,5m Höhe zulässig. Auch sind max. 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben max. zugelassene Ansichtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5m einzuhalten.
5. **GESTALTUNG**  
Aus gestalterischen Gründen sind innerhalb des Baugebietes keine Freileitungen zulässig. Kabel- und Freileitungen zur Strom- und Telekommunikationsversorgung sind in unterirdischer (Erdbauweise) zu verlegen.
6. **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
  - 6.1 Garagen, Nebengebäude u. Carporte müssen die Dachform des Hauptgebäudes annehmen.

**HINWEISE DURCH TEXT**

1. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - 1.1 Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
  - 1.2 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
  - 1.3 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine Ableitung auf öffentlichen Grund ist nicht gestattet (u.a. Hofzufahrten).
  - 1.4 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
  - 1.5 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
  - 1.6 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Absatz 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
3. Die Stromanschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das E.ON Regionalzentrum Parsberg zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
  
Bereits die Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmung zu beachten. Für weitere Auskünfte steht die E.ON zur Verfügung.

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- a) für die Festsetzung:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Mehrzweckstreifen
  - Strassenverkehrsflächen
  - 8,5 Masse in Meter
  - WA allgemeines Wohngebiet
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - 0,6 GFZ Geschossflächenzahl
  - SD Satteldach
  - E+D=II Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss
  - 28°-38° Dachneigung Normalhäuser
  - 24°-28° Dachneigung Jurahäuser

b) für die Hinweise:

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Gebäudestellung
- vorgeschlagene Garagenstellung
- Grundstücksnummer
- vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

**VERFAHRENSVERMERKE:**

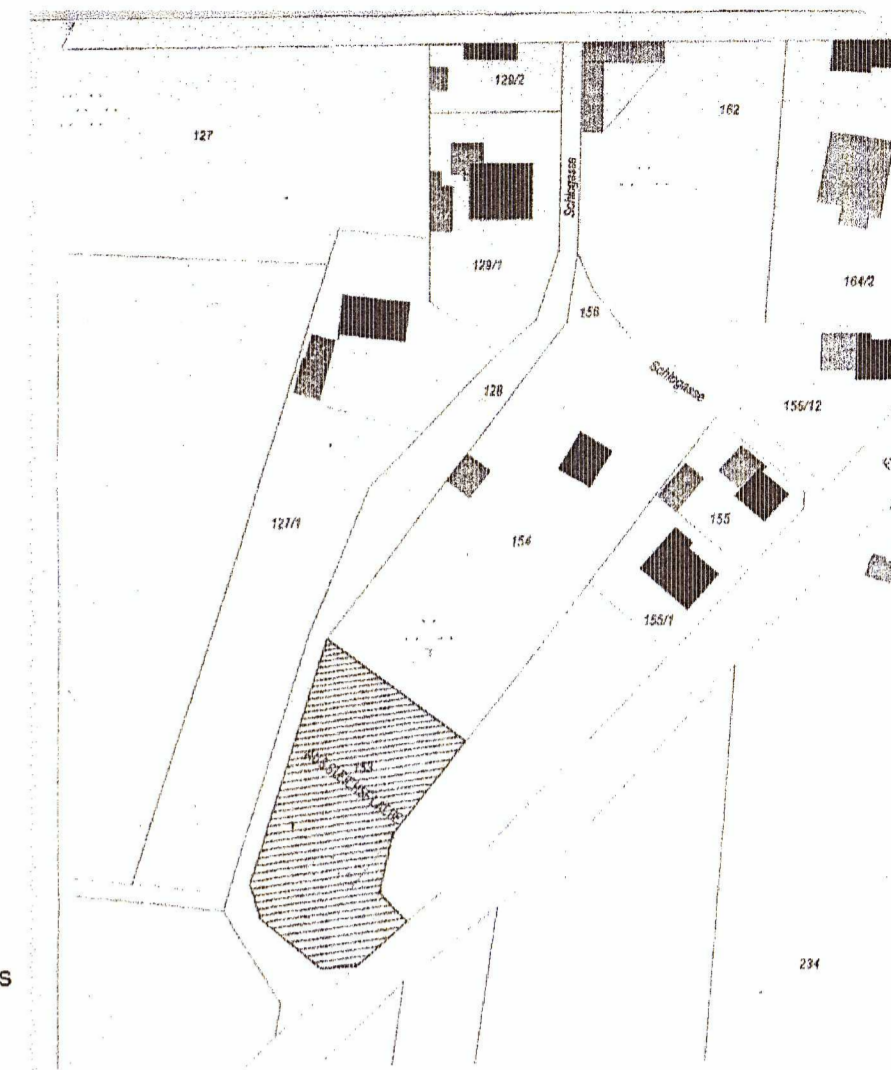
1. Für den Bebauungsplan "Paradies II" in Wolfsbuch wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 26.04.2007 die 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an allen Bekanntmachungstafeln am 16.09.2007 erfolgt.  
Beilngries, - 5. DEZ. 2007 (Siegel) Franz X. Uhl 1. Bürgermeister

2. Für die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit vom 29.06. bis 30.07.2007 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 31.07.2007 gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Bekanntmachung am 24.06.2007.  
Beilngries, - 5. DEZ. 2007 (Siegel) Franz X. Uhl 1. Bürgermeister

3. Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht. Der Stadtrat hat am 30.08.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Paradies II" in Wolfsbuch als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.2007 gebilligt.  
Beilngries, - 5. DEZ. 2007 (Siegel) Franz X. Uhl 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:  
Ausgehängt am 17. DEZ. 2007 Abgenommen am - 2. JAN. 2008  
(Siegel) (Unterschrift) (Unterschrift)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Paradies II" in Wolfsbuch ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig.  
Beilngries, - 4. JAN. 2008 (Siegel) Franz X. Uhl 1. Bürgermeister



LAGEPLAN  
Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Paradies II" Gemeinde Wolfsbuch Stadt Beilngries  
Fl.Nr. 153 Teilfläche (ca. 1900 m²) Gemarkung Wolfsbuch 15.10.2004



Stadt Beilngries  
Ortsteil Wolfsbuch  
"Paradies II"  
Bebauungsplan  
M 1:1000

AUGGESTELLT:  
10.09.2002

architekturbüro  
ferdinand mödl  
architekt BDA  
bahnweg 12  
91785 Pleinfeld  
tel.: 09144/200  
fax: 09144/305

Geändert: 24.06.2004  
Geändert: 15.10.2004  
Änderung nach Beschluss des Stadtrates vom 26/04/07  
- Nutzung und Zuordnung der Ausgleichsfläche  
- geändert: Bött 22/05/07  
Satzungsbeschluss am 30/08/07  
- Bött 31/10/07