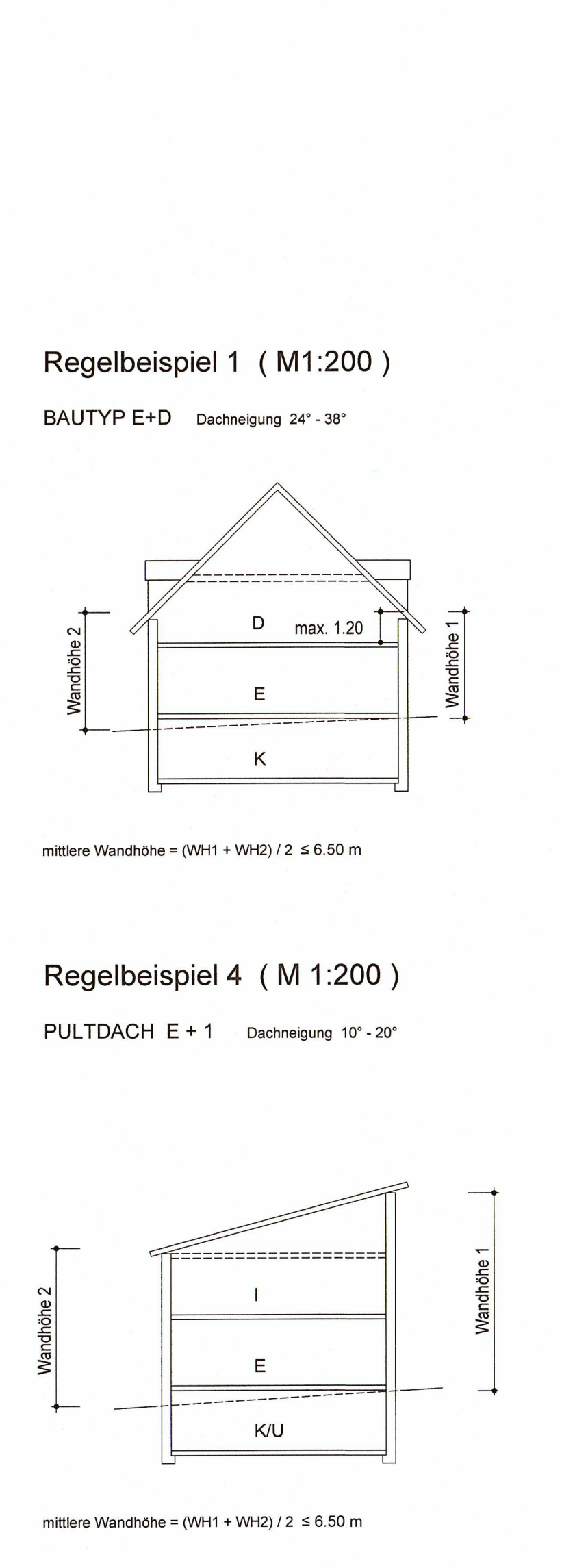


WA	II
GRZ 0.40	GFZ 0.6
	WH = 6,50 m
O	Offene Bauweise



- A. FESTSETZUNGEN**
(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
E+D Erdgeschoss und Dachgeschoss
E+1+D Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (D = kein Vollgeschoss)
II 2 Vollgeschosse als Höchstgeschoss
GRZ max. Grundflächenzahl 0.40
GFZ max. Geschossflächenzahl 0.60
- In einer Doppelhaushälfte bzw. einem Einzelhausgebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle für eine Doppelhaushälfte beträgt 350 m².
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
WH (mittlere) Wandhöhe
Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut an den Traufseiten. Die Wandhöhen von Giebelwänden bleiben außer Betracht.
Berechnung $WH = (WH1 + WH2) / 2 \leq 6,50$ m
- 4. Verkehrsflächen**
 Gesamtbreite der Straße z.B. 7,00m
 Verkehrsfläche
Entsässerungseinrichtung
Seitenstreifen (Betonpflaster)
- - - - - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
 Grünflächen, öffentlich
- 6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Kinderspielfeld
- 7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 geplante Leitung
R = Regenwasser
A = Abwasser
W = Wasser

- B. HINWEISE / DARSTELLUNGEN**
- Vorhandene Bebauung
 - Vorgeschlagene Bebauung
 - Bebauungsvorschlag
Garage mit Freizeitanlage
 - Umgrenzung von Flächen für
Garagenzufahrten bzw. Stauraume vor Garagen
 - Grundstücksgrenzung aufzulösen
 - Grundstücksgrenzung vorhanden
 - Grundstücksgrenzung geplant
 - Flurstücknummer
 - Parzellennummer
 - Parzellengröße
 - Nutzungsschablone
 - Höhenschichtlinien mit Angabe NN



- C. HINWEISE DURCH TEXT**
- Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Es werden wasserdicke Keller empfohlen.
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabellinie der Deutschen Telekom, dem Bayernwerk und sonstiger Versorgungssträger einzuhalten, gemessen jeweils vom Stamm zur Kabellinie. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

- D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- 1.0 Bauweise**
- 1.1 Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach; mittlere Wandhöhe = $(WH1 + WH2) / 2 \leq 6,50$ m
siehe Regelbeispiel 1 bis 5
- Definition natürliches Gelände:
Der Bezugspunkt für die Oberkante des Geländes wird an der straßenzugewandten Seite mit der Oberkante Straße bzw. Gehweg, gemessen an der Hausmitte, festgelegt.
An der straßenabgewandten Seite entspricht die Höhe des Oberbodens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, ebenfalls gemessen an der Hausmitte, der Oberkante des Geländes
- 1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.

- 2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 2.1.1 Zulässige Dachformen - Hauptgebäude
Satteldach SD
Walmdach WD
Pultdach PD
versetztes Pultdach PD versetzt
Zeltdach ZD
- 2.1.2 Zulässige Dachformen - Anbauten
Bei Anbauten an Hauptgebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 2.1.3 Zulässige Dachneigungen
Satteldächer (Bsp. 2) 24 - 38 Grad,
Satteldächer (Bsp. 3) 24 - 30 Grad,
Walmdächer (Bsp. 2) 24 - 38 Grad,
Walmdächer (Bsp. 3) 24 - 30 Grad,
Pultdächern 10 - 20 Grad,
versetzten Pultdächern 10 - 20 Grad - max. Versatz 1m,
Zeltedächern 15 - 20 Grad,
- Hauptdächer
Die Firste müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig.
- 2.2 Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenkante Außenwand bei:
Bsp. 1 (E+D): max 1,20 m
Bsp. 2 (E+D): max 0,30 m
Bsp. 3 (E+D): max 2,50 m
- 2.3 Zulässig sind Schleppe- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel, soweit die Dachneigung des Haupthauses mindestens 28 Grad beträgt.
Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einen Mindestabstand von untereinander 1,50 m zulässig. Dachschneitte sind unzulässig (Negativgauben). Beim Zwerchgiebel muss der First mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,00 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.
siehe Regelbeispiel 6

- 3.0 Höhenlage der Gebäude**
- 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis max. 1m zulässig.

- 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude**
- 4.1 Dächer sind mit Eindeckungen aus Dachziegel in Naturtönen wie braune, rote und graue Farbvarianten zulässig.
Zwischen Hauptgebäuden und Anbauten bzw. Nebengebäuden sind Glasüberdachungen zulässig.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude**
- 5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser von befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelassen.
- 5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.
- 5.3 Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 6.0 Grundstück**
- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattdiffend sind wasserundurchlässig herzustellen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuheben und vor Einleitung in ein Gewässer - entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 - zu reinigen und zurückzuführen.
- 7.0 Einfriedung**
- 7.1 Die Höhe der Einfriedung wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,10 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 2,0 m festgelegt.
- 8.0 Bodendenkmäler:**
Bodendenkmäler, die bei der Durchführung von Bauarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Oberbayern mit Dienstattele München bzw. Ingolstadt, unverzüglich bekannt zu geben. Sie können in der Regel auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt gemeldet werden.
- 9.0 Einflüsse durch Viehwirtschaft**
In Aschbuch befindet sich eine Mastschweinehaltung. Der Abstand zwischen den Bauparzellen 11 und 12 und dem Mastschweinestall (Mittelpunkt) beträgt ca. 130 m. Gemäß den Abstandsrechnungen durch das Landratsamt Eichstätt, Umweltschutz, kann eine Überschreitung der Geruchshäufigkeit für ein WA von 10% für die nordöstlichen Bauparzellen nicht ausgeschlossen werden. Es können Überschreitungen der Geruchshäufigkeit entstehen.
- 10.0 Begründung zur Änderung**
Der Bebauungsplan Nr. 67 „Grampersdorfer Feld“ in Aschbuch besteht in seiner ursprünglichen Fassung seit dem 27.08.2015.
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Grampersdorfer Feld“ sich mit dem Geltungsbereich des im Süden anliegenden früheren Bebauungsplans Nr. 10 „Aschbuch West“ überschneidet, ist eine Änderung vorzunehmen. In der Stadtratssitzung vom 15.10.2015 wurde eine Änderung beschlossen. Entsprechend den Angaben in der beigefügten Tabelle ändert sich der Geltungsbereich, wodurch das Baugelände um eine Parzelle kleiner wird. Daher ist auch eine erneute Durchnummerierung der Parzellen nötig. Des Weiteren sind zusätzliche Textliche Festsetzungen eingearbeitet, welche die Dachformen bei Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen regeln.
Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich rein auf planliche Inhalte. Themen der Begründung oder der Umweltprüfung bleiben unberührt.

Bisherige Festsetzungen der 1. Fassung vom 27.08.2015	Neue Festsetzungen der 1. Änderung Fassung vom 31.08.2017
Für das gesamte Baugelände:	
Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 67 „Grampersdorfer Feld“ und Nr. 10 „Aschbuch West“ überschneiden sich.	Reduzierung um den Geltungsbereich des Bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 „Aschbuch West“. Reduzierung der Parzellen von 36 auf 35 Stück. Neue Vergabe der Parzellen-Nummern.
Keine Festsetzungen	Regelung der Dachformen für Anbauten ans Hauptgebäude. Zusätzliche Festsetzungen unter Punkt 2.1.2

- VERFAHRENSÜBERSICHT - 1. Änderung**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.10.2015, die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.10.2015, ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2017, hat in der Zeit vom 19.08.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2017, hat in der Zeit vom 19.08.2017 bis 21.07.2017 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.10.17 bis 13.11.17 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.17 bis 13.11.17 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.12.17 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.08.17, als Satzung beschlossen.
Stad Beilngries, den 08.12.2017
Bürgermeister Andre Berger
 - Ausgefertigt
Stadt Beilngries, den 08.12.2017
Bürgermeister Andre Berger
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.10.15 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Beilngries, den 15.10.2015
Bürgermeister Andre Berger

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"Aschbuch /Grampersdorfer Feld"
Nr. 67

IN BEILNGRIES
STADT BEILNGRIES
LÄNDKREIS EICHSTÄTT

Fassung vom 27.08.2016
1. Änderung Fassung vom 31.08.2017

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000
LAGEPLAN M 1: 1000
STRASSENQUERSCHNITT M 1: 100
PLANLICHE FESTSETZUNGEN -
REGELBEISPIELE M 1: 200/100/50
VERFAHRENSVERMERKE

KEHRER-PLANUNG
LÄPPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190 TELEFAX 0941/8301934
OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE

