

- 1. Darstellung (Hinweise)**
- Bebauung Bestand
 - ehemalige Mülldeponie
 - entfallene Flurgrenzen
 - bestehende Straße
 - geplante Straßenerneuerung
 - öffentliche, gliedernde Grünfläche
 - Höhenschichtlinie
- 2. Darstellung (Festsetzungen)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Gewerbegebiet gem §8 BauNVO
 - Mischgebiet gem §6 BauNVO
 - Anbaufreie Zone 15 m (Bauverbotszone nach Art. 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Parzellengrenze
 - Sektorenlinie für zusätzliche Emissionskontingente
 - Abgrenzung Lärmgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEe 1	
GRZ 0,8	WH (max.) BG: 10,0m VG, WG: 8,0m
II WG	GH (max.) BG: 14 m VG, WG: 10m
FD	DN 0-5°
SD/ZD/PD:	DN 10-30°
SHD:	DN 20-32°
SBD:	/
L _{EKT} :	51 dB(A)/m²
L _{EKN} :	36 dB(A)/m²

MI 2-5	
GRZ 0,8	WH (max.) BG: 10,0m VG, WG: 8,0m
II WG	GH (max.) BG: 14 m VG, WG: 10m
FD	DN 0-5°
SD/ZD/PD:	DN 10-30°
SHD:	DN 20-32°
SBD:	/
L _{EKT} :	/
L _{EKN} :	/

MI 6-7	
GRZ 0,8	WH (max.) BG: 10,0m VG, WG: 8,0m
II WG	GH (max.) BG: 14 m VG, WG: 10m
FD	DN 0-5°
SD/ZD/PD:	DN 10-30°
SHD:	DN 20-32°
SBD:	/
L _{EKT} :	/
L _{EKN} :	/

GE 9	
GRZ 0,8	WH (max.) BG: 10,0m VG, WG: 8,0m
II WG	GH (max.) BG: 14 m VG, WG: 10m
FD	DN 0-5°
SD/ZD/PD:	DN 10-30°
SHD:	DN 20-32°
SBD:	/
L _{EKT} :	66 dB(A)/m²
L _{EKN} :	51 dB(A)/m²

GEe 8	
GRZ 0,8	max. Nebengebäude ohne Tiefgründung
/	max. Nebengebäude ohne Tiefgründung
Flächen einer Altdeponie - nur Gewerbe mit Flächenversiegelung - maximal Nebengebäude ohne Tiefgründung	
L _{EKT} :	51 dB(A)/m²
L _{EKN} :	36 dB(A)/m²

GEe 10	
GRZ 0,8	max. Nebengebäude ohne Tiefgründung
/	max. Nebengebäude ohne Tiefgründung
Flächen einer Altdeponie - nur Gewerbe mit Flächenversiegelung - maximal Nebengebäude ohne Tiefgründung	
L _{EKT} :	52 dB(A)/m²
L _{EKN} :	37 dB(A)/m²

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Füllschema der Nutzungsschablone
Individuelle Festsetzungen jeder Parzelle:

Art der baulichen Nutzung Parzellennummer	WH (max.) (maximale Wandhöhe in Meter über der fertigen Erdgeschossrohfussbodenhöhe)
GRZ (Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO)	WH (max.) (maximale Wandhöhe in Meter über der fertigen Erdgeschossrohfussbodenhöhe)
II WG (Anzahl der Vollgeschosse der Wohngebäude)	GH (max.) (maximale Gebäudehöhe in Meter über der fertigen Erdgeschossrohfussbodenhöhe)
Zulässige Dachformen und Dachneigungen in den Betriebs-, Verwaltungs- und Wohngebäuden	
Nur bei Gewerbeflächen: L _{EK} = max. zulässiges Emissionskontingent L _{EKT} = Emissionskontingent Tag (06-22 Uhr) L _{EKN} = Emissionskontingent Nacht (22-06 Uhr)	

Weitere Hinweise zur Nutzungsschablone
BG = Betriebsgebäude
VG = Verwaltungsgebäude
WG = Wohngebäude i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
FD = Flachdach SD = Satteldach
ZD = Zelt Dach PD = Pultdach
SHD = Sheddach SBD = Segmentbogendach / Tonnendach
/ = keine besondere Festsetzungen getroffen

3.2 Bezugspunkte für Gebäudehöhen
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss "OK FFB EG" = + 0,15 m über höchstem anstehenden Geländepunkt an einer Gebäudeecke

3.3 Anbaufreie Zone
Innerhalb der anbaufreien Zone sind Werben oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStVG unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

3.4 Beschränkungen im Bereich der Sichtdreiecke
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Schutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.5 Aufschüttungen
Durch mögliches Auftreten von HQ100 und damit einhergehende Wasserstände bis 365,25 mÜNN sind großflächige Aufschüttungen bis max. 366,00 mÜNN zugelassen.

3.6 Sonstige Textliche Festsetzungen
Zum Schutz der baulichen Anlagen bei Hochwasser sind Maßnahmen im Sinne von wasserdichten Kellern sowie wasserdichten Bauteilöffnungen eigenverantwortlich herzustellen.

4. Entwässerung

Die Entwässerung der einzelnen Parzellen des Gewerbegebietes hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.
Anfallendes Schmutzwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt werden.
Niederschlagswasser ist vorrangig mittels Abscheideranlage und Versickerungseinrichtung in den Untergrund zu leiten.
In Ausnahmefällen kann auf dem jeweiligen Grundstück das Niederschlagswasser zurückgehalten und gepuffert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
Unter Punkt 5. Altlasten werden zusätzliche Anforderungen an Flächen der ehemaligen Mülldeponie formuliert.
Eine mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmte Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5. Altlasten

Unterhalb von Teilbereichen der noch nicht überbauten Flächen befindet sich eine ehemalige Mülldeponie. Besonders betroffen sind die Parzellen 8 und 10. Der damalige Betreiber und heutige Pflichtiger ist die Stadt Beilngries.

Bauwerber werden vorab darauf hingewiesen, daß für Altlastflächen folgende Punkte geltend sind:

Es sind nur bauliche Maßnahmen möglich, die ohne Tiefgründung herzustellen sind und nicht in den Deponiekörper eingreifen.

Die benötigten Flächen sind zu befestigen und wasserundurchlässig herzustellen. Niederschlagswasser ist zu sammeln und außerhalb des Deponiekörpers zu versickern. Für die Behandlung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Durch die wasserundurchlässige Versiegelung des Deponiekörpers wird der in der Fläche geforderte Methanaustritt unterbunden. Unterhalb befestigter Flächen ist eine gasgängige Schicht einzubauen. Mittels Rigolen-Rohr ist das Deponiegas in Randbereiche zu führen, wo es entweichen kann.

Die für die jeweilige Nutzung der Flächen nötige Erschließung mit Leitungen wie Strom, Wasser, Telekommunikation usw. ist mit Rücksicht auf den Deponiekörper flachgründig herzustellen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht zu verlegen.

Es sind unterschiedlichen Setzungen des Deponiekörpers unter Auflast zu erwarten.

GEe 8 und GEe 10:
Künftige Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen durch den heutigen Pflichtiger, die Stadt Beilngries, dürfen durch die bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen sein. Eingriffsmaßnahmen sind vom Nutzer zu dulden und fallen insoweit in seine Risikosphäre.

6. Emissionskontingente bei Gewerbeflächen (Festsetzung)

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²]	
	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GEe 1	51	36
GEe 8	51	36
GEe 9	66	51
GEe 10	52	37

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis I erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Emissionskontingent LEK [dB(A)/m²]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 278	+ 320	+ 4	+ 4
B	+ 320	+ 333	+ 7	+ 7
C	+ 333	+ 345	+ 11	+ 11
D	+ 345	+ 355	+ 7	+ 7
E	+ 355	+ 10	+ 5	+ 5
F	+ 10	+ 22	+ 4	+ 4
G	+ 22	+ 70	0	0
H	+ 70	+ 208	+ 11	+ 11
I	+ 208	+ 278	+ 0	+ 0

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

- Wohnungen im Gewerbegebiet:
Insofern Wohnungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Es wird empfohlen, die Wohnungen nicht näher als zur 59 dB(A)-Nachtsophone an die Staatsstraße St. 2230 heranzurücken. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Staatsstraße St. 2230) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen am geplanten Wohngebäude erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen (sog. kalter Wintergarten)
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

Hinweis:

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigen Gutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

- Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

7. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Festsetzungen hierzu sind im Schriftteil "Begründung" gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen enthalten.

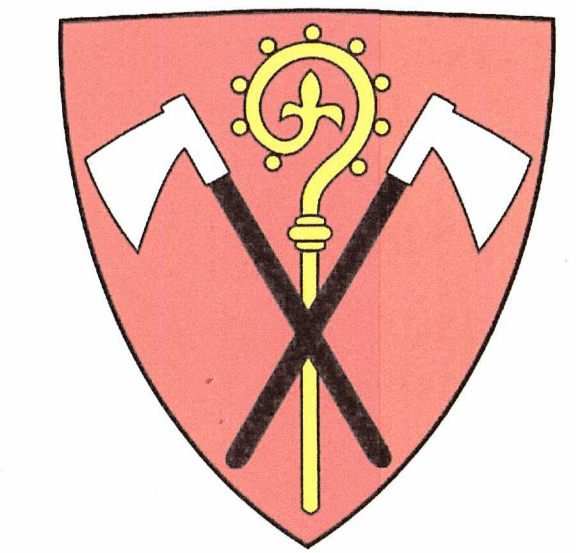
VERFAHRENSÜBERSICHT

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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 25.07.2016 hat in der Zeit vom 09.09.16 bis 05.10.16 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 25.07.2016 hat in der Zeit vom 24.08.2016 bis 26.09.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.02.17 bis 21.03.17 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.17 bis 21.03.17 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.17 bis 21.03.17 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.17 bis 21.03.17 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.05.17 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.17 als Satzung beschlossen.
Stadtrat Beilngries, den 09.05.17
Bürgermeister Anetsberger
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09.09.17 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadtrat Beilngries, den 09.09.17
Bürgermeister Anetsberger

BEBAUUNGSPLAN NR.73

Gewerbegebiet
"UNTERMÜHLWEG"
in Beilngries

STADT BEILNGRIES
LANDKREIS EICHSTÄTT



FASSUNG VOM 13.02.2017

LAGEPLAN
FESTSETZUNGEN

M 1: 1000

KEHRER-PLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Eder
LAGEPERSDORFER STR. 28 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830180, TELEFAX 0941/8301934
35553 OFFICE@KEHRER-PLANUNG.DE WWW.KEHRER-PLANUNG.DE