



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Dörfliches Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
 - 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,3
 - 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,6
 - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 f BauNVO)**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier Graben für mögliches Hangwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

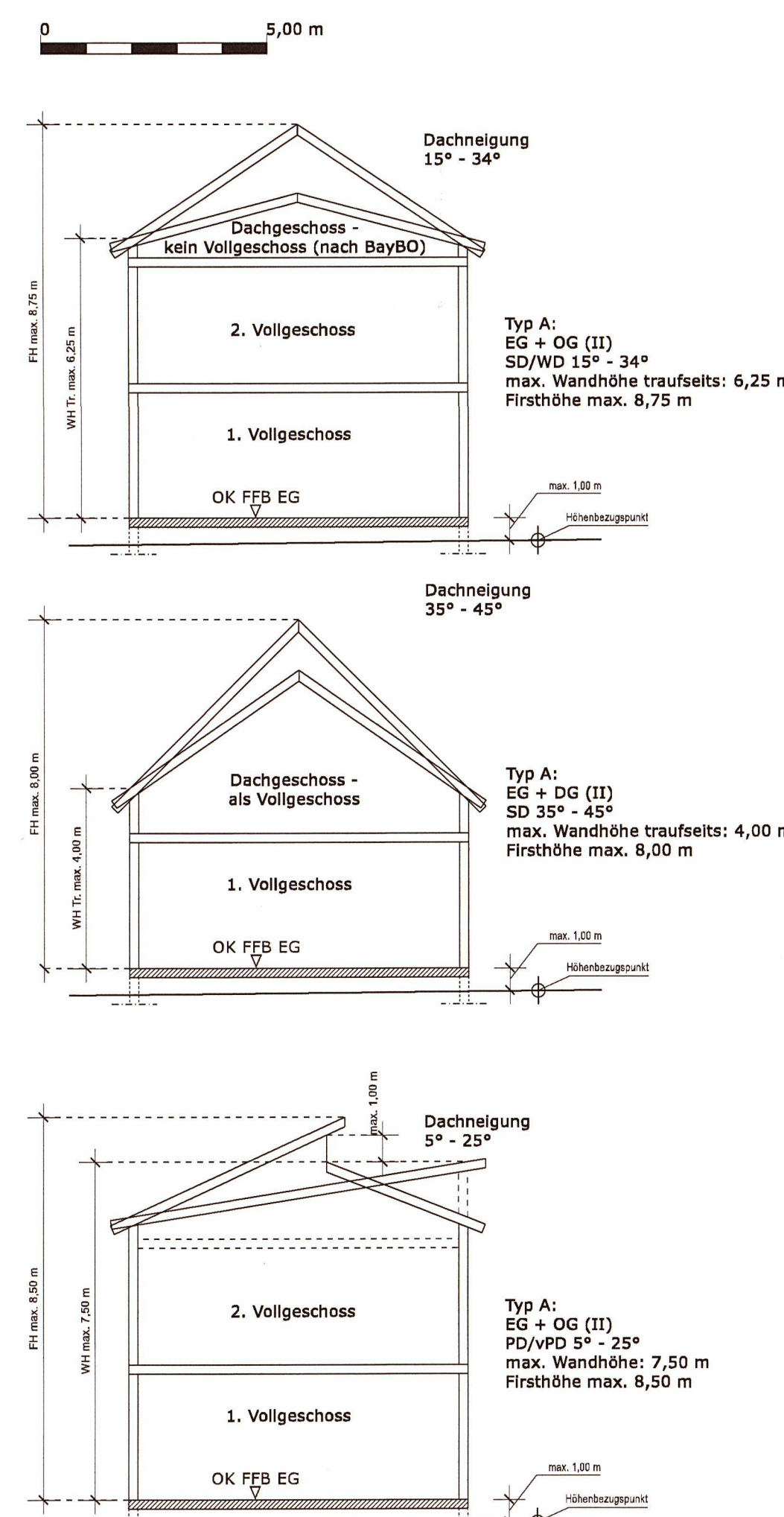
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Trafostation
- Maße in Meter
- Parzellengrenzen
- Höhenbezugspunkt in Metern NHN
- Zu erhaltender Baumbestand

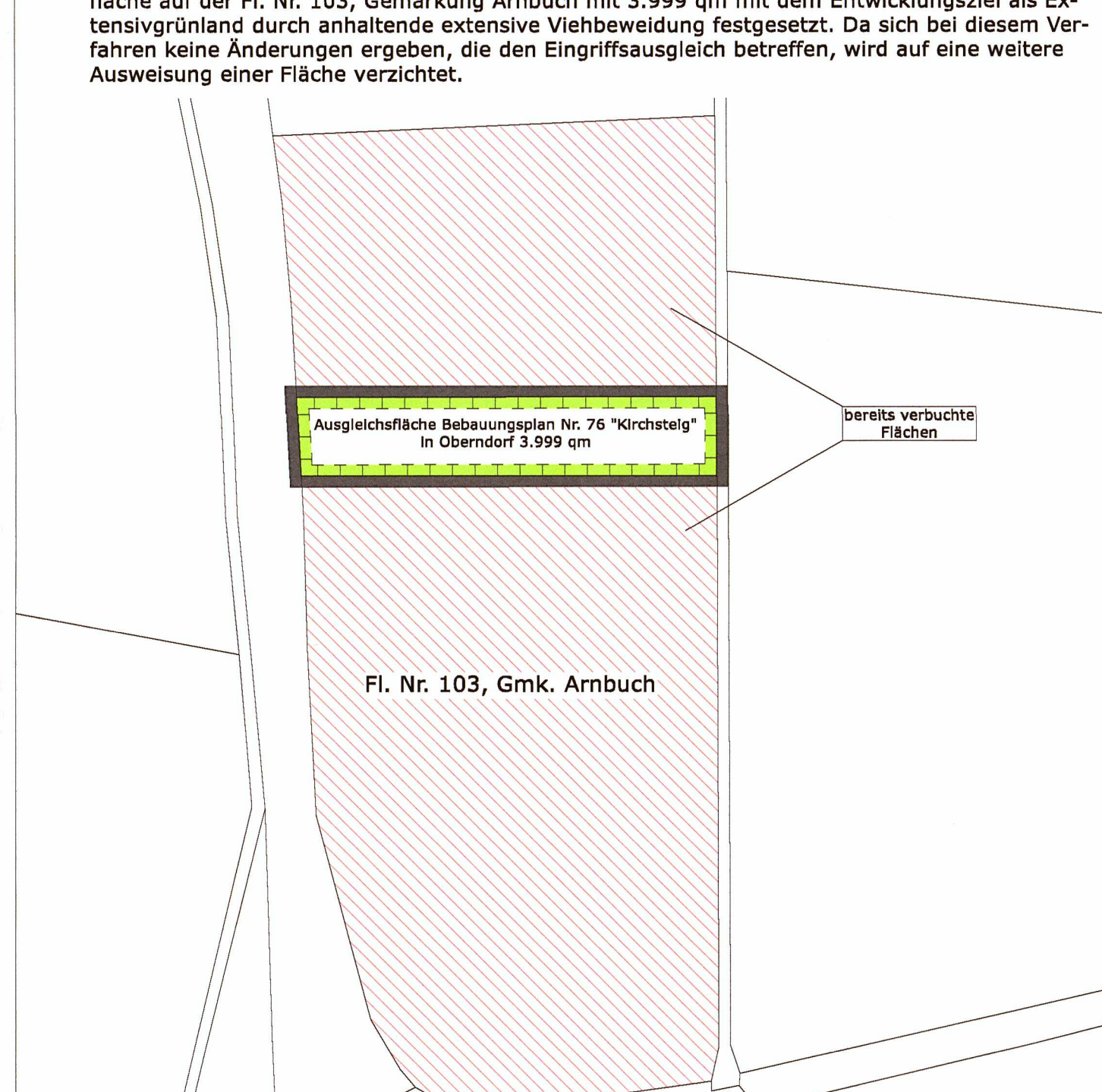
PRÄAMBEL
Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen sowie der Begründung mit Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
 - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Viehhaltung, Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Mist und Gülle sowie zur Lagerung von Silage und ähnlichen geruchsintensiven Stoffen sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Gemäß § 19 Abs. BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.
 - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH Tr.) beträgt bei Wohngebäuden mit
 - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 6,25 m,
 - Satteldächern von 35° bis 45° max. 4,00 m,
 - Pultdächern max. 7,50 m.
 Für landwirtschaftliche Gebäude beträgt die max. traufseitige Wandhöhe (WH Tr.) 4,50 m. Gemessen wird von der Oberkante des fertigen Fußbodenaufbaus im Erdgeschoß (OK FFB EG) bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)
 - Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoß darf dabei max. 1,00 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt (BZP) liegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Müllbehälter, diese sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)**
 - Die Dächer sind auszuführen als
 - Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45°
 - Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25°. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
 - Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Terrassenüberdachungen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.
 - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
 - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
 - Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,00 m,
 - Pultdächern max. 8,50 m.
 Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußbodens bis zum First.
 - Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schleppegauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Organg muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.
 - Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.
 - Dachneindeckungen sind mit Ziegeln oder Dachsteinen in roten, braunen oder grauen Farbtonen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Garagen, Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind zusätzlich Eindeckungen aus Sicherheitsglas, Folienmäntel sowie bekiesete oder begrünte Flachdächer zulässig.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

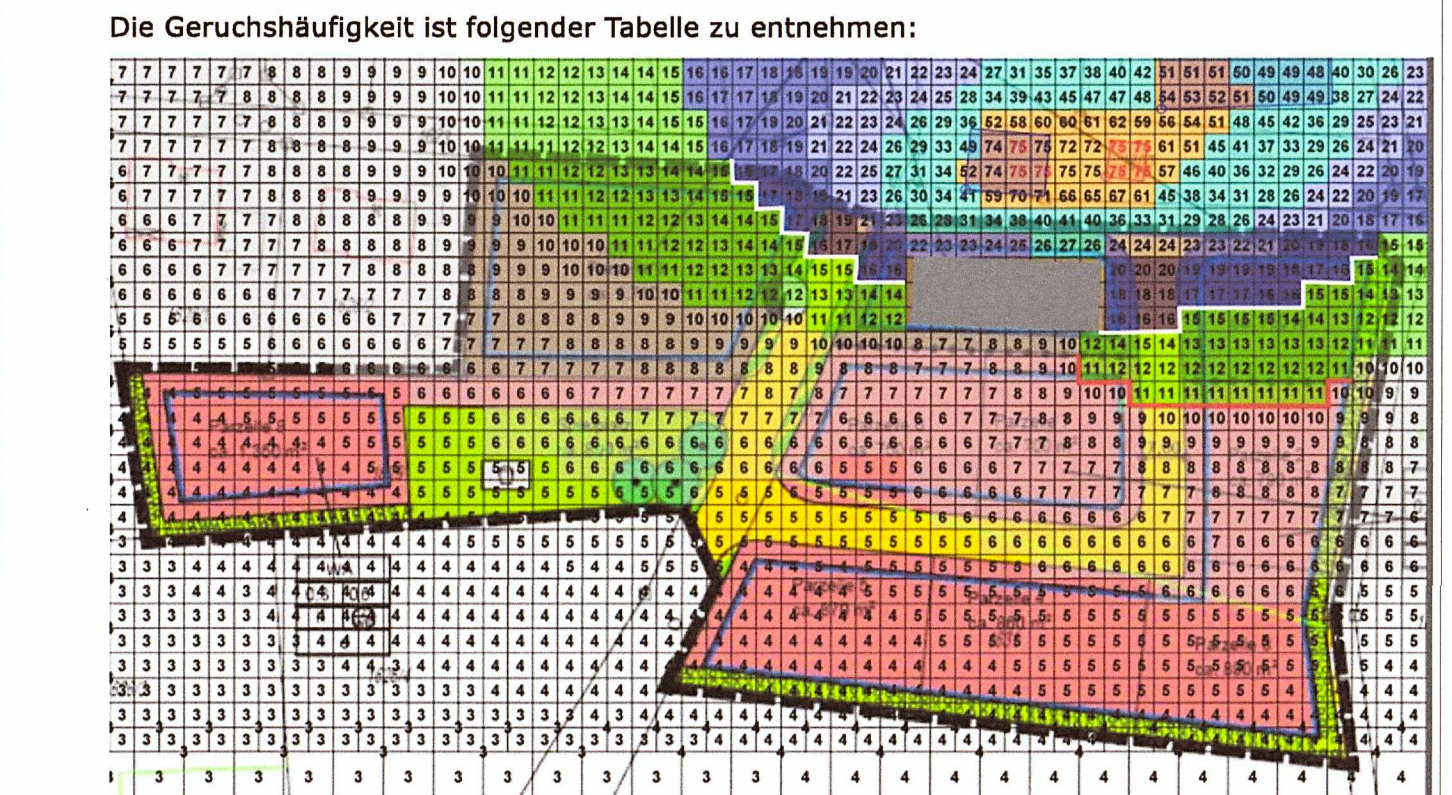


- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig. Für landwirtschaftliche Hallen sind Verkleidungen aus Trapezblech zulässig.
 - Leuchtende oder reine Farbtonen sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
 - Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 - Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrün gelangen.
- Einfriedungen**
 - Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.
 - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Straßenbegleitgrün**
Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind naturnah zu gestalten, durch abschnittsweise Pflanzung von standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
 - Begrünungsflächen innerhalb der Grundstücksflächen**
Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist hierbei mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu verwenden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandgrünflächen sind zulässig.
 - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz**
Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten und bei Gehölzpflanzungen mit überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu begrünen. Bei Pflanzungen ist auf eine kindgerechte Artenauswahl zu achten (keine lockenden Fruchtgehölze bzw. Dornensträucher).
 - Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**
Zur Ortsrandbegrenzung sind die Flächen mit Pflanzgebot mit 2 bis 3-reihigen Strauchhecken aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) bzw. hochstämmigen Laub- bzw. Obstgehölzen zu bepflanzen. Zier- und Nadelgehölze sind hierbei unzulässig.
 - Pflege/Unterhaltung**
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Pflanz- und Erhaltungsgebot für Gehölze**
Die zum Erhalt dargestellten Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Laub- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laubfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Externe Ausgleichsfläche**
Im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ wurde bereits eine externe Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 103, Gemarkung Arnbuch mit 3.999 qm mit dem Entwicklungsziel als Extensivgrünland durch anhaltende extensive Viehhaltung festgesetzt. Da sich bei diesem Verfahren keine Änderungen ergeben, die den Eingriffsausgleich betreffen, wird auf eine weitere Ausweisung einer Fläche verzichtet.



- Artenschutzmaßnahmen**
Die Rodung von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

- Oberflächenwasser**
 - Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Bewässerungswasser zu verwenden.
 - Es wird ausdrücklich auf evtl. wildabfließendes Hangwasser hingewiesen. Bei der Ausführungsplanung ist dies zu berücksichtigen und ein entsprechender Fachplaner heranzuziehen. Keller sind auf das wildabfließende Hangwasser hin zu bemessen und dies ist bei sämtlichen Kelleröffnungen zu berücksichtigen.
 - Entlang der Parzellen 1-5 ist zur im Bereich der privaten Grünfläche, zu freier Landschaft hin, eine Kombination aus Wall und Graben anzulegen um möglicherweise auftretende Hangwasser abzuführen und abzuleiten.
- Immissionsschutz**
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kirchsteig“ wurde durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner Sachverständige, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein Sachverständigengutachten vom 06.02.2019 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet zu Geruchsbeeinträchtigungen durch die Tierhaltung und den landwirtschaftlichen Betrieb kommen kann. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese jedoch grundsätzlich hinzunehmen.




- An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Dorfgebiet die im Bereich über 15% Geruchsstundenhäufigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann. (z. B. Südseite).
- An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Wohngebiet die im Bereich über 10% Geruchsstundenhäufigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann.
- Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
- Hinweise**
 - Denkmalschutz**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss mit archaischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archaischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenkeramik, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.
 - Pflanzlisten**
Auswahlliste A
Laubbäume (Mind. Qualität: Hochstamm 3xv STU 16-18)
Acer campestre (Feldorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbäume in Sorten
Auswahlliste B
Sträucher (Mind. Qualität: Str. 60-100)
Cornus sanguinea (Hartriegele)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenbüchchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Holunder)

- Grenzabstände bei Bepflanzungen**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumstums (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im 'Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Ent-sorgungsleitungen', herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrs-wesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 17.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung in der Fassung vom 17.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom 10.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.

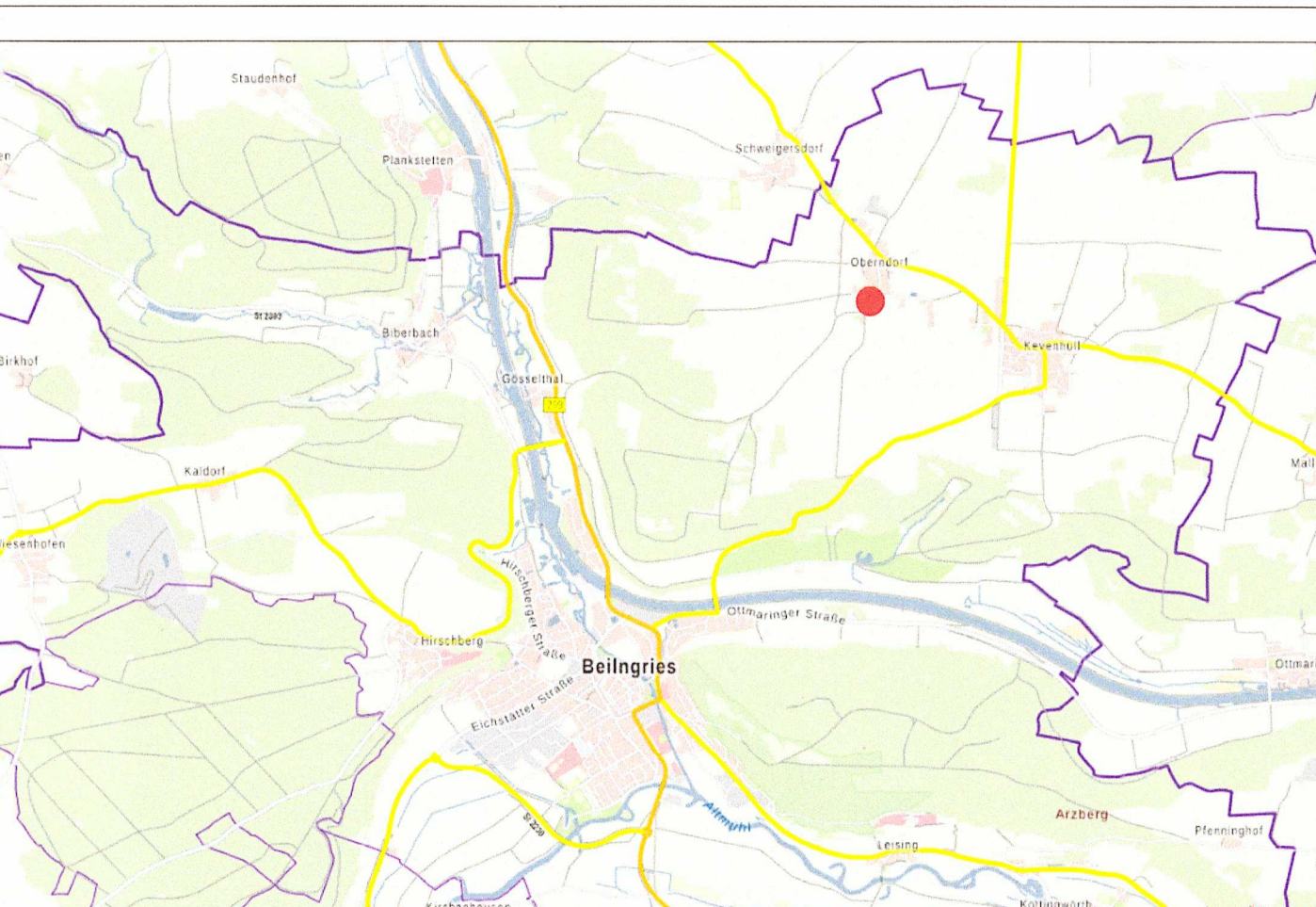
Beilngries, den 11. DEZ. 2020

 Helmut Schlöderer, 1. Bürgermeister

E) Ausgefertigt
 Beilngries, den 14. DEZ. 2020

 Helmut Schlöderer, 1. Bürgermeister

E) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 76.1 „Kirchsteig“ in Oberndorf 1. Änderung wurde am 12. DEZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Beilngries, den 18. DEZ. 2020


 Helmut Schlöderer, 1. Bürgermeister



Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 76.1 "Kirchsteig" in Oberndorf 1. Änderung

Planfassung:	10.12.2020
letzte Änderung:	11.09.2020
Planstand:	rechtsverbindliche Fassung
Planer:	Stadt Beilngries Hauptstraße 24 92339 Beilngries


Helmut Schlöderer, 1. Bürgermeister