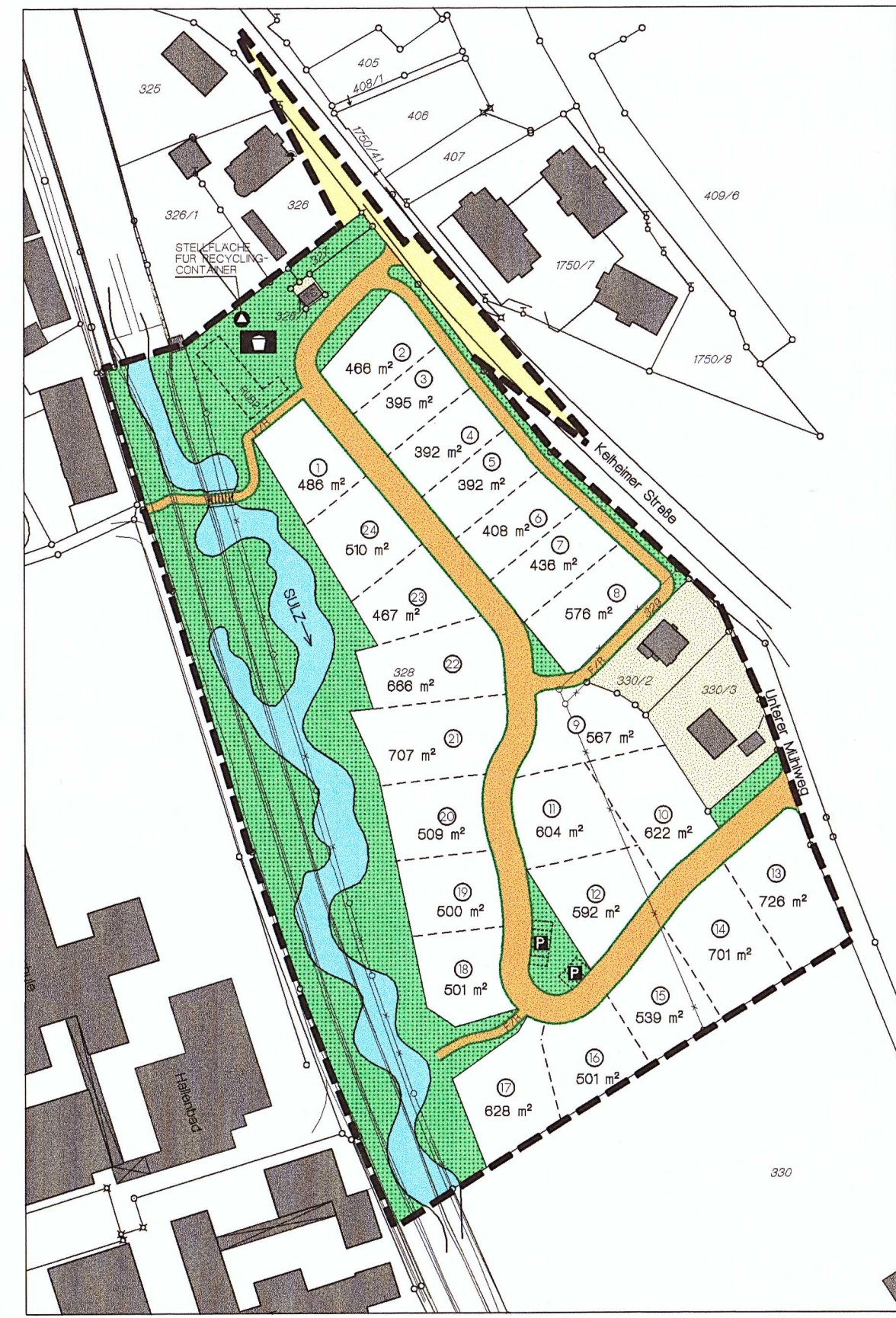


SCHNITT A-A, M 1/250



GRUNDSTÜCKSGROSSEN M 1 / 1500

WA	U + E + DG = II
0,3	0,5
SD	U+E+DG = II: 24° - 30°
g	E
WH = 6,20m ÜBER GOK TALSEITIG	

WA	U + E + DG = II
0,3	0,5
SD	U+E+DG = II: 24° - 30°
o	E
WH = 4,20m ÜBER GOK TALSEITIG	

GELTUNGSBEREICH 2,77 ha
24 PARZELLEN



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "AN DER REITERWIESE" umfasst folgende Flurstücke der Stadt Beilngries: Fl. Nr. 327, 328, 328/1, 329, 330/2, 330/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 330 und 332.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß oder
 E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschoß sein.
 U + E + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, U oder DG darf ein Vollgeschoß sein.

0,3 Grundflächenzahl
 0,5 Geschosflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- E+I Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Baugrenze
- WH Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut) nach Art. 6 BayBO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

- Z.B. 7,5m Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinien
- Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

- Baumgruppen / Baumanpflanzung vorgeschlagen
- Grünflächen, öffentlich
- Bäume, vorhanden

6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Kinderspielfeld
- Stellfläche für Recyclingcontainer

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung mit Parzellennummerierung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Grundstücksbegrenzung geplant
- Gekennzeichnete Gebäudeseite mit erhöhter Schalldämmung (Fenster der Schalldämmklasse 3 und Dachhaut (R_w) ≥ 35 dB)
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablone
- Höhenschichtlinien mit Angabe NN
- Sichtdreieck (10/70 m)

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG) einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AEGBG sind einzuhalten. Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverunreinigte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt werden.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Eisenbewehrungen dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichten und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumanpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise

11. Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von 6,2 m talseitig über dem natürlichen Gelände (GOK) definiert. Kniestock bei E + DG = II (DG darf Vollgeschoß sein) max. 2,2 m von ROK bis Oberkante Fußpfette. (Jurahäuser)

12. Festsetzung für "Jurahäuser":

- Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
 - Dachgauben sind unzulässig
 - Dachneigungen maximal 24° - 28°
 - keine vorstehenden Traufen und Ortsgänge
 - Verhältnis der Grundflächen zur Grundfläche mind. 1:1,5
 - keine Eckenfenster oder Erker
 - keine überproportionalen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
 - Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite in ausgewogenen Verhältnis zur Länge.

13. 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.

14. Grundstücksteilungen bedürfen der Genehmigung nach § 19 BauGB durch die Stadt Beilngries.

15. Es sind auch Häuser im "toskanischen Baustil" zulässig.

2.0. Dächer

2.1. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer (keine "Einheitlichkeit") und Zeltedächer zulässig.

2.2. Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 24° - 38° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt, bei Geschoszahl U + E + DG mit 24° - 30° festgesetzt.

2.3. Dachneigungen sind unzulässig. (Negativgauben)

Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schlegelgauben ausgeführt werden dürfen. Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansichtfläche von je max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Auch sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansichtfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.

3.0. Höhenlage der Gebäude

3.1. Die Oberkante des Erdgeschoßbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstliegenden Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Abgrabungen max. 1,0, Aufschüttungen max. 0,5 m. Zwischen Straße und Gebäude darf aufgeführt werden, da dies die straßenbautechnisch bedingte Höhenlage der Straße erfordert.

4.0. Äußere Gestaltung der Gebäude

4.1. Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-länge zulässig.

4.2. Die Häuser müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandrinnen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachneigungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze).

E. Verfahrensvermerk:

1. Geändert aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 13.12.2001/16.05.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang am 14.01.2002/13.06.2002 erfolgt.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

2. Die Anhörung der Bürger ist vom 17.07.2002 bis 19.08.2002 durchgeführt worden.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2002 / 08.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 29.08.2002 über die Stellungnahmen Beschlüsse gefasst.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 20.02.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.2003 gebilligt.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde am 03.04.2003 bekannt gemacht.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegel) Beilngries, 03.04.2003
 (Unterschrift) Ulf, 1. Bürgermeister

Gefertigt: Eichstätt, 03.04.2003



BEBAUUNGSPLAN NR. 8
 STADT BEILNGRIES
 "REITERWIESE"