

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 84 „Striegel“ für den nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Neuzell auf der Gemarkung Neuzell als Satzung.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.10.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2
Bestandteile dieser Satzung**

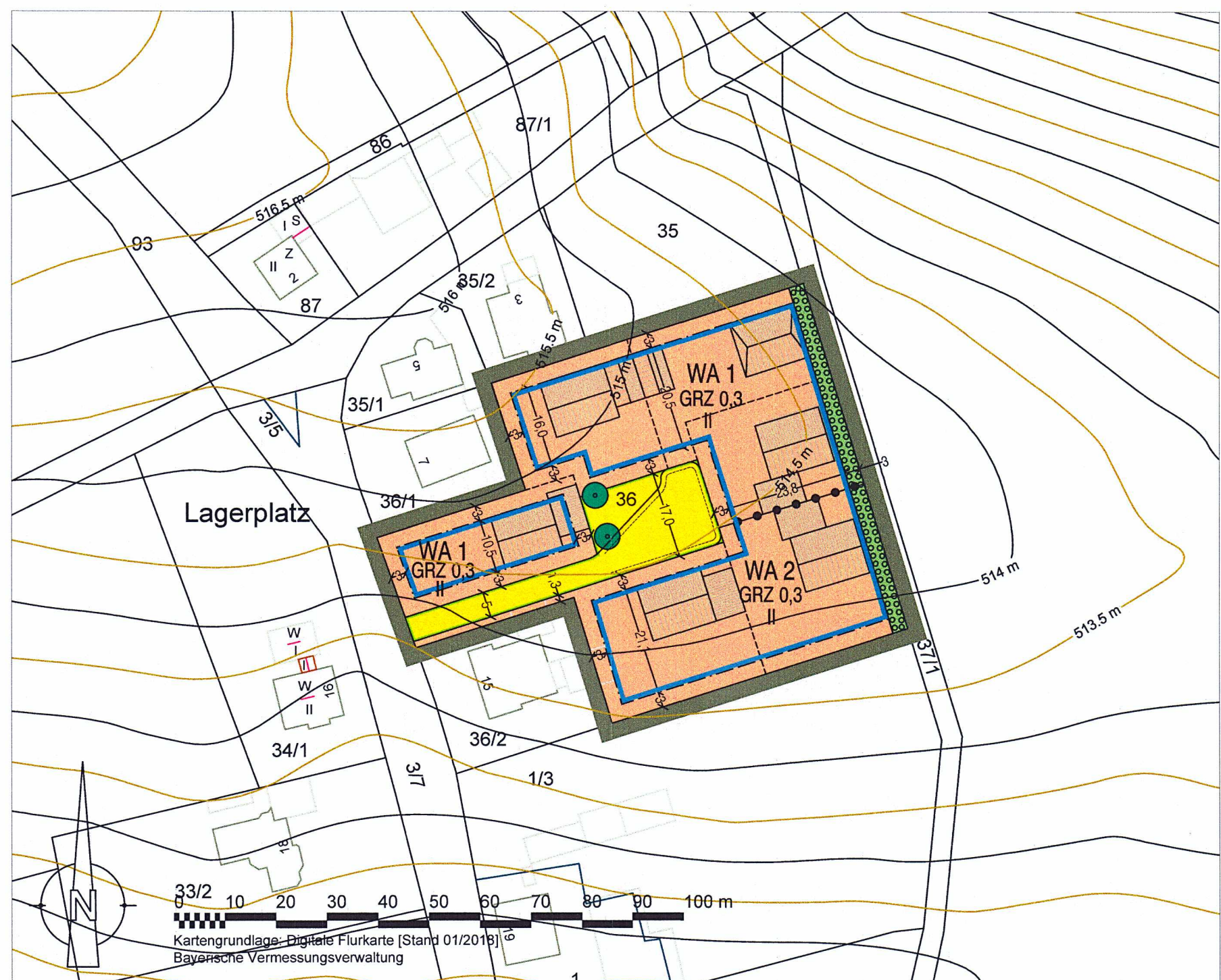
- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 30 vom 100 (GRZ 0,3). Gemäß § 19 Abs. 4 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 überschritten werden.
2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
2.3 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
2.4 In der Baugebietsteilfläche WA 1 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 515,5 m über Normalhöhennull (NHN) (514,5 m ü. NHN + 1,0 m) nicht überschreiten.
2.5 In der Baugebietsteilfläche WA 2 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 515,0 m über NHN (514,0 m ü. NHN + 1,0 m) nicht überschreiten.
2.6 Die Wandhöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten
2.7 Die Firsthöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 9 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Carports in der Baugebietsteilfläche WA 2. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer) und Pultdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
4.2 Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
4.4.1 Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
4.4.2 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schleppdach auszuführen.
4.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
4.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.
4.7 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Braun-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.
- Garagen, Carports und Nebengebäude**
5.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.
5.2 Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
5.3 Garagen und Carports dürfen in der Baugebietsteilfläche WA 2 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 517,5 m, bezogen auf Normalhöhennull (514,5 m ü. NHN + 3,0 m), errichtet werden.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	Grünflächen
WA Allgemeine Wohngebiete	Private Grünflächen
Maß der baulichen Nutzung	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II Zahl der Vollgeschosse	Anpflanzen: Bäume
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Sonstige Planzeichen
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Verkehrsflächen	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

ERLÄUTERUNGEN

Beispiel versetztes Satteldach (Dachneigung 10° - 38°):

Mögliche Bauhöhen:

- FH max: 9 m (über FFB)
- WH max: 6 m (über FFB)
- Max. Höhe FFB über NormalNull: 515m/ 513,5m

Beispiel Pultdach (Dachneigung 5° - 25°):

Erläuterung Vollgeschosse. Mögliche Bauformen:

- Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss: E + D = II Vollgeschosse
- 2. Vollgeschoss: E + I = II Vollgeschosse
- Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss: E + D = II Vollgeschosse
- 1. Vollgeschoss: E + D = II Vollgeschosse

Dachgeschoss Kein Vollgeschoss! (nach BayBO) Zulässig sind < 2/3 der Geschossfläche mit einer Raumhöhe von >= 2,30 m

- Grünordnung und Bodenschutz**
6.1 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der privaten Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.
6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum und zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.
6.3 Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
6.4 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.
6.5 Auf der privaten Grünfläche auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe, freiwachsende Gehölzstruktur zu entwickeln. Pro angefangener 25 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden. Es sind standortgerechte, autochthone Gehölze der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
6.6 Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.7 Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
6.8 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu erhalten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig zu gestalten. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

HINWEISE:

- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserversickerung:** Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGNW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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. Südlich des Plangebiets, in etwa 90 m Entfernung von der südlichen Baugrenze, befindet sich eine größere Stallanlage für Milchvieh und Aufzucht. Aufgrund dessen ist im gesamten Plangebiet, insbesondere im Süden, mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen. Es wird empfohlen Aufenthaltsräume Richtung Norden auszurichten.
6. **Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).
7. **Artschutz:** Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird möglichst die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern empfohlen.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

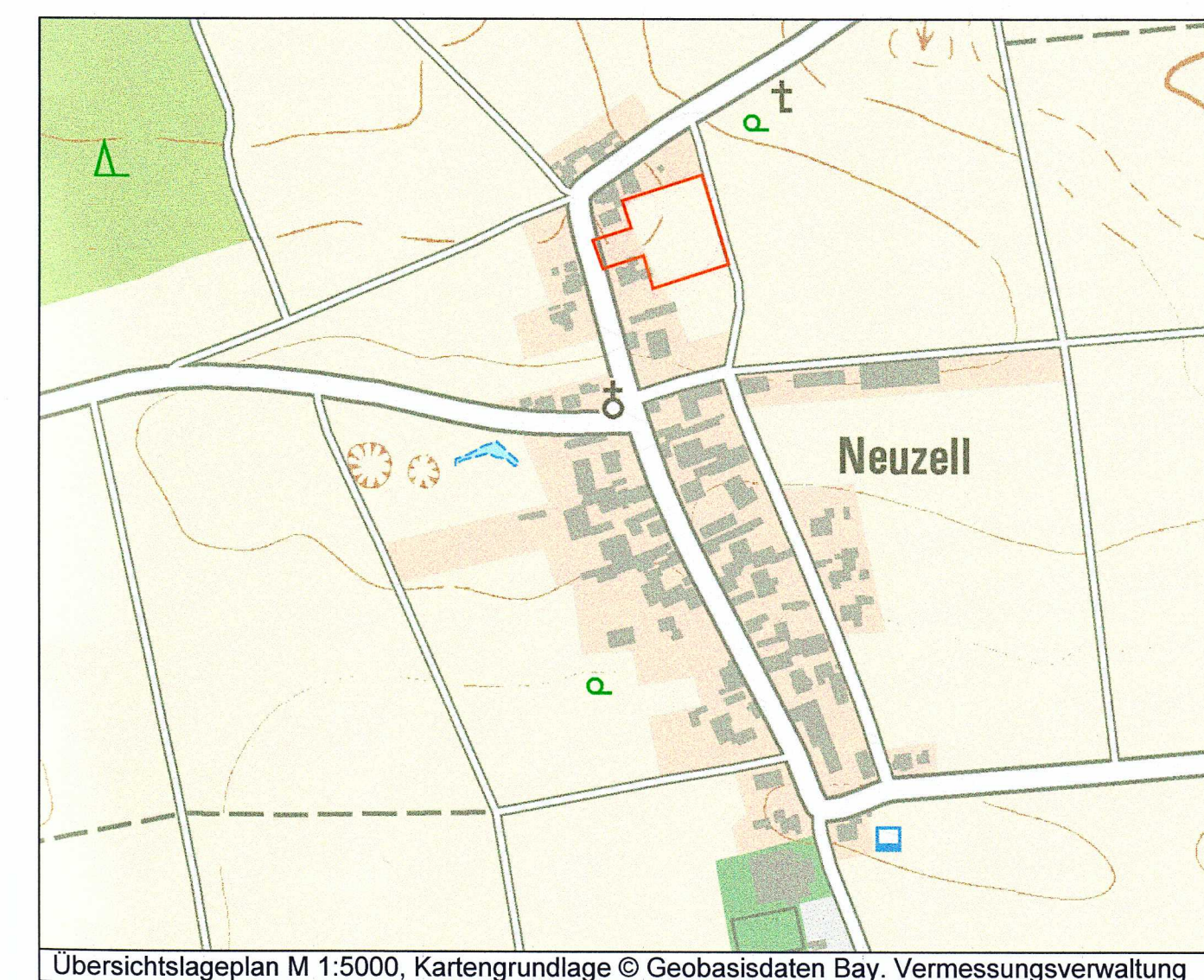
36	Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern		Bebauungsvorschlag
—515 m—	Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN		Bemaßungen in Metern
	geplante Grundstücksgrenzen		

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 16.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell in der Fassung vom 16.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2018 bis 31.08.2018 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell in der Fassung vom 16.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 den Bebauungsplan Nr. 84 „Striegel“ in Neuzell gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2018 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
- Beilngries, den 31.10.18
- (Siegel) Alexander Anetschger (1. Bürgermeister)

Beilngries, den 26.11.18

(Siegel) Alexander Anetschger (1. Bürgermeister)



Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Bebauungsplan Nr. 84 "Striegel" in Neuzell mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	16.10.2018	25.10.2018	904-02-01

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Adrian Merdes
Raphael Schneider
Julia Jähmig

Pflanzentwurf Str. 34
90459 Nürnberg
USI-MNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung:
rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten