

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 31.12.2017 (BGBl. I S. 3035), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 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 (GGO) in der geltenden Fassung den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Beilngries“ für den Bereich zwischen Sandstraße und Gaisberg, den Bereich zwischen Hirschbergerstraße und Uitzmühlstraße, den Bereich Neumarkter Straße, Den Bereich zwischen Garntstraße und Mittelmühlstraße sowie den Bereich Ottmannanger Straße als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugesetzes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.08.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

- 1. zeichnerischen Teil im Maßstab 1:2.500 und
2. Textlichen Festsetzungen

Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

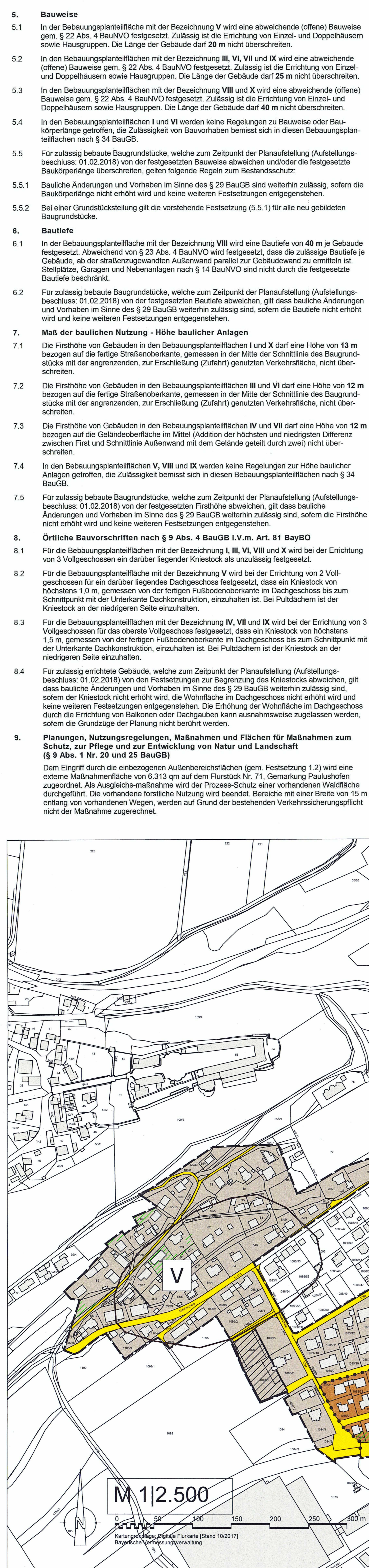
- 6.1. Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)
13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs 2 Nr 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs 3 BauGB)
15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs 4, § 16 Abs 9 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Bodendenkmalen

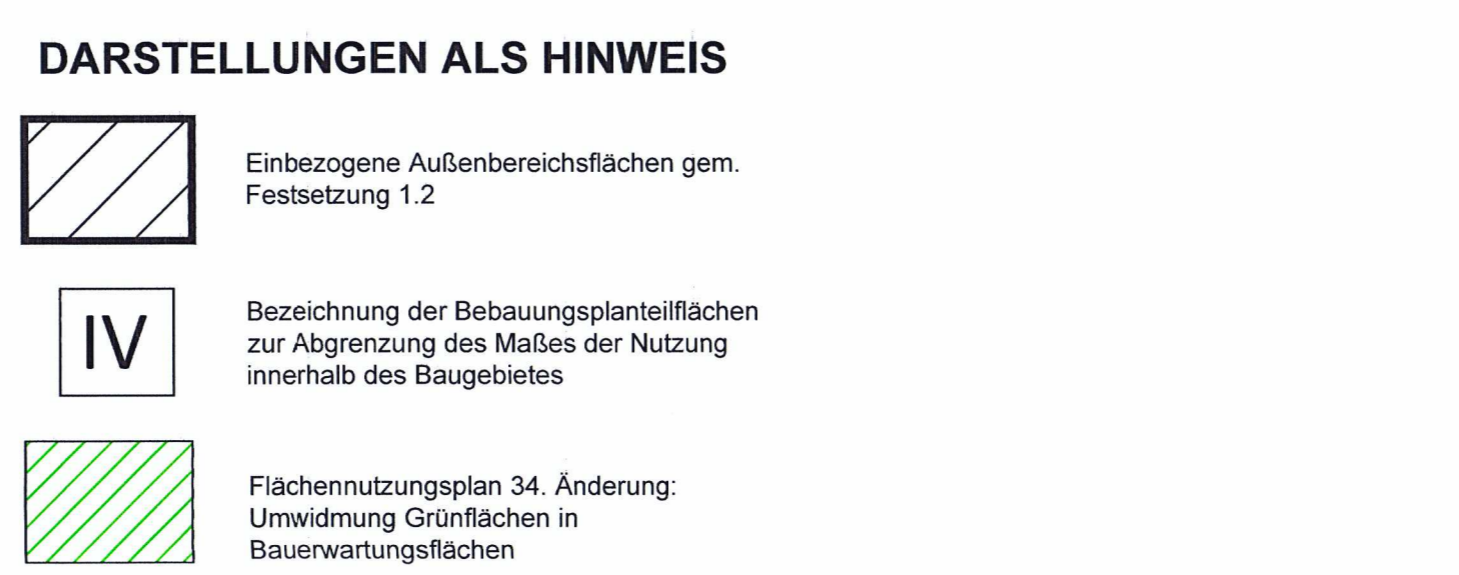
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Gem. § 30 Abs. 3 BauGB gelten im Übrigen die Regelungen des § 34 und § 35 BauGB.
2. Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen
2.1 Festgesetzt wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung in Wohngebäuden.
2.2 Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I und X gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:
Tabelle mit Mindestbaugrundstücksgröße (in m²) und Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
2.3 Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung III, IV, V, VI, VII, VIII und IX gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:
Tabelle mit Mindestbaugrundstücksgröße (in m²) und Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
2.4 Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.
2.5 Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche durch Balkone, Dachgärten, Terrassen und Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2.6 Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
2.6.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen, noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
2.6.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (2.6.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.
3. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
3.1 Die Grundflächenzahl in den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, IV, V, VI, VII, VIII und IX beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
3.2 Die Grundflächenzahl in der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung X beträgt 60 vom Hundert (GRZ 0,6).
3.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.
3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
3.4.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
3.4.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
3.4.3 Bei einer Grundstücksteilung gelten die vorstehenden Festsetzungen (3.4.1. und 3.4.2.) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.
4. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse
4.1 In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, VI, VIII und X ist die Errichtung von 3 Vollgeschossen zulässig.
4.2 In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung IV, VII und IX ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist für Gebäude mit geneigten Dächern zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,5 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Alternatives ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses (Terrassengeschosses) zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäugrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der Inneren Erschließung (z.B. Treppenhäuser) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.
4.3 In der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung V ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Bei zwei Vollgeschossen in Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Errichtung eines Dachgeschosses zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,0 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Pultdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäugrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der Inneren Erschließung (z.B. Treppenhäuser) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.
4.4 Die Erhöhung der Geschossfläche in Dachgeschossen oder Terrassengeschossen durch die Errichtung von Balkonen oder Dachgärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
4.5 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Datum Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. des Kniestocks überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
4.5.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Geschossfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung Nr. 4.4 gilt entsprechend.
4.5.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (4.5.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

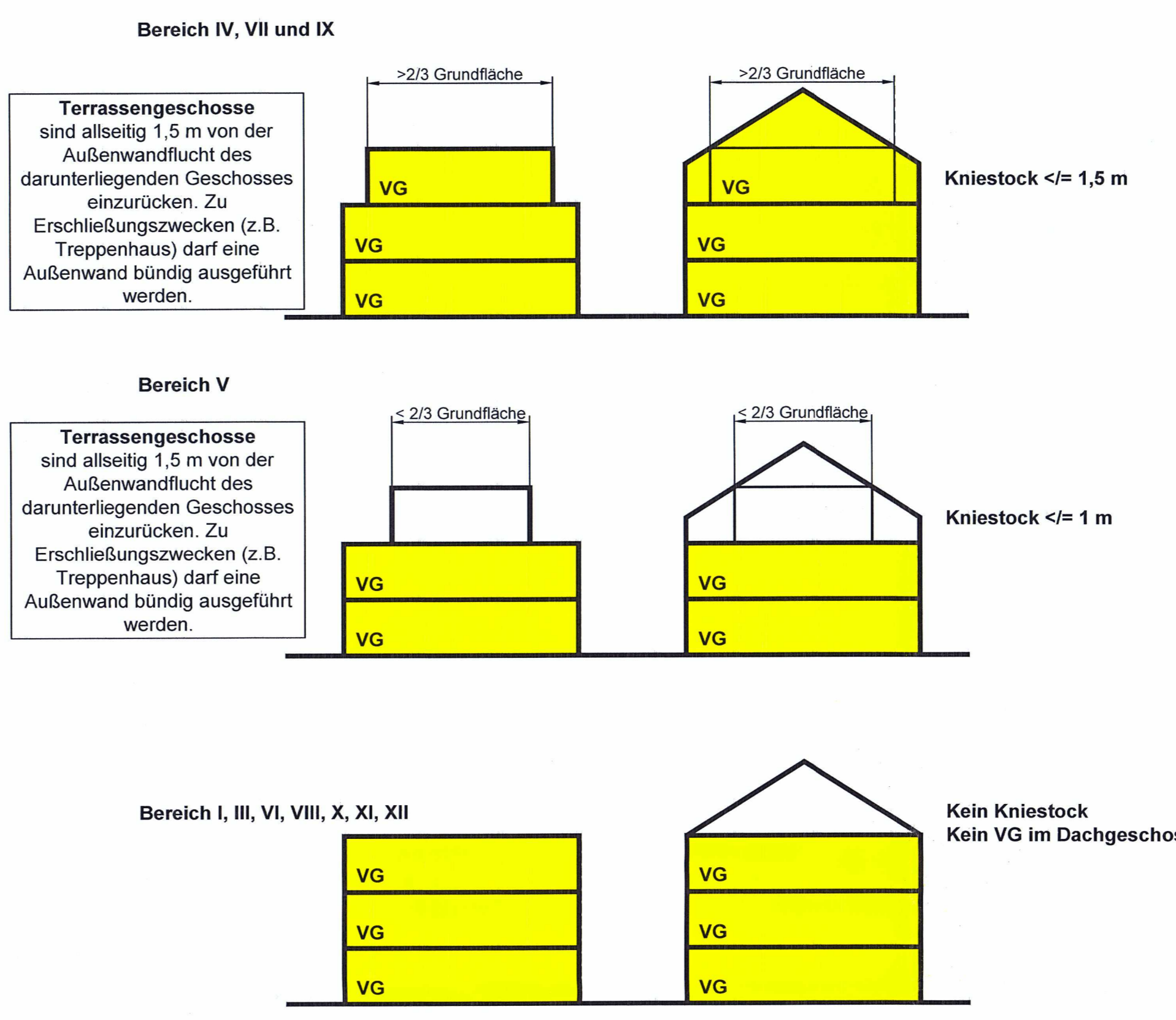


HINWEISE:

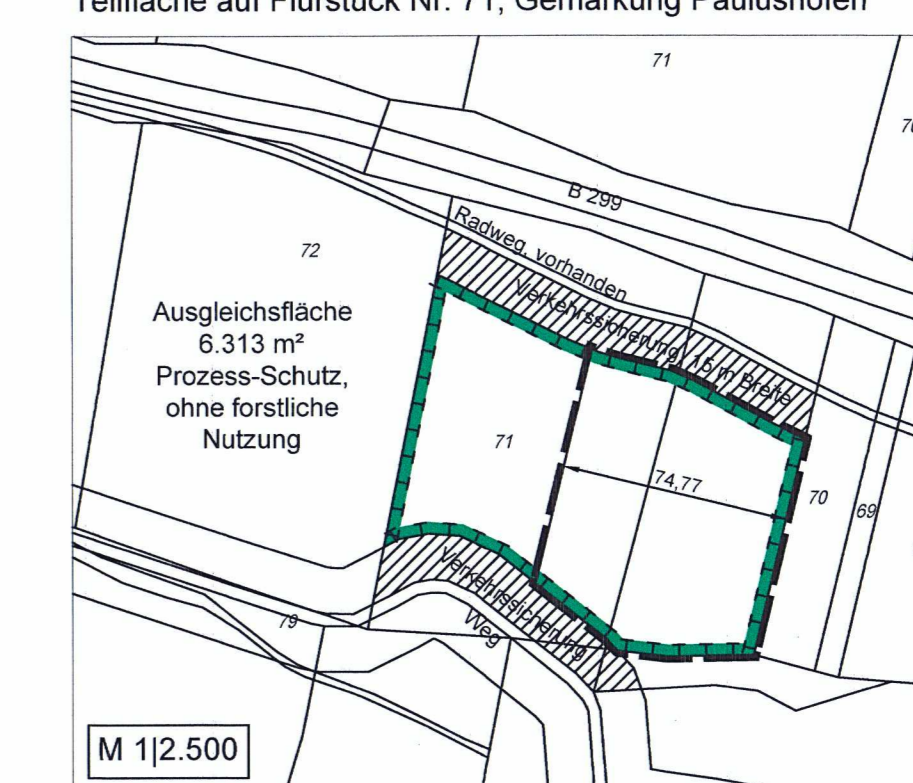
- 1. Teilung von Grundstücken: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Teilung von Grundstücken keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. (§19 Abs. 2 BauGB)
2. Stelplätze: Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
3. 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.
4. Niederschlagswasserversickerung: Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserversickerungsverordnung (NWFreV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
5. Bodendenkmäler: Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
6. Landwirtschaftliche Emissionen: 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.



Erläuterung Anzahl Vollgeschosse (Festsetzung Nr. 4)



Festgesetzte externe Ausgleichsflächen

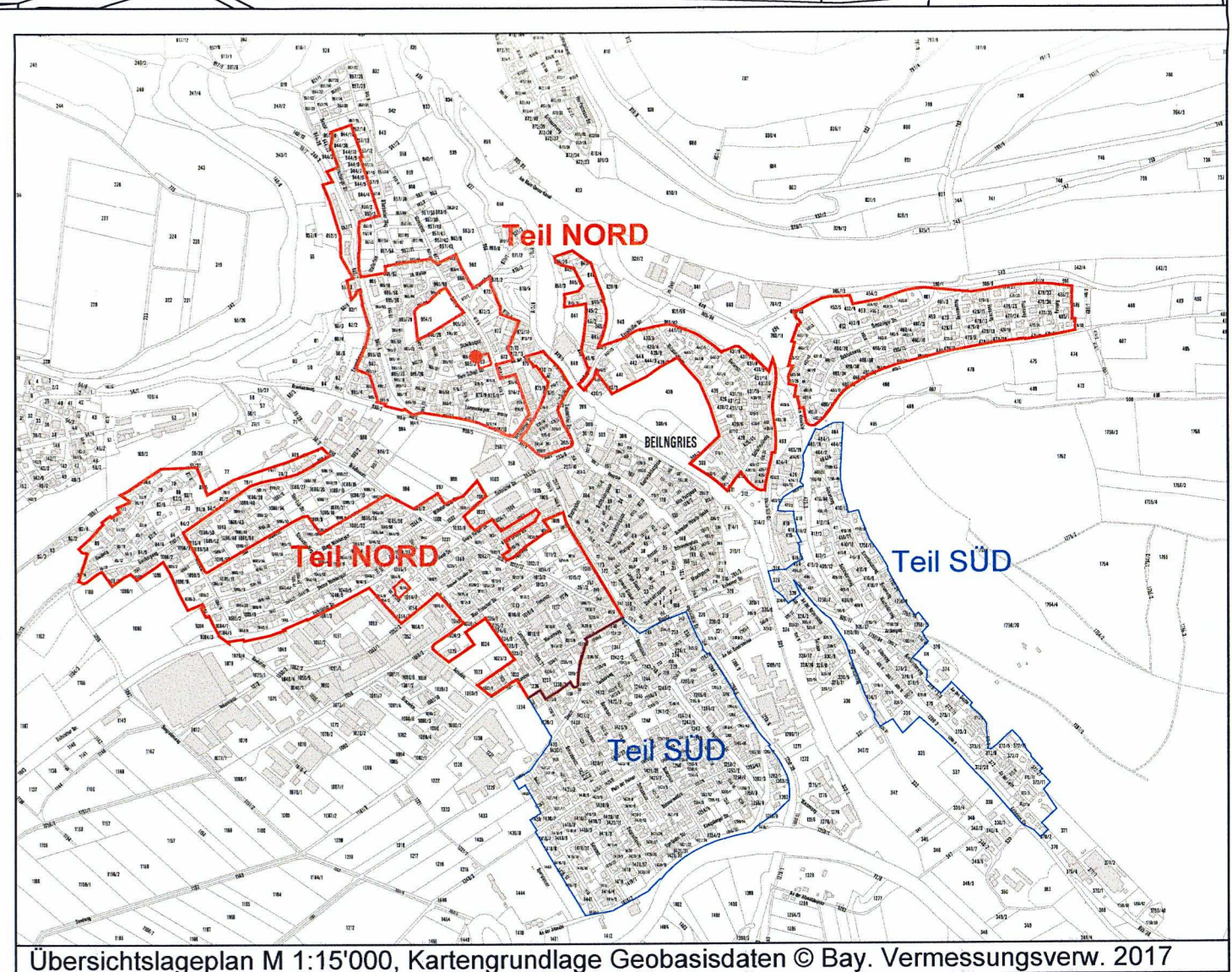


Übersichtslageplan



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 01.02.2018 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ beschlossen.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 17.05.2018 hat in der Zeit vom 13.09.2018 bis 18.10.2018 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 17.05.2018 hat in der Zeit vom 13.09.2018 bis 18.10.2018 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 beteiligt.
5) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 öffentlich ausgestellt.
6) Zum geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 06.02.2019 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 20.07.2019 beteiligt.
7) Der geänderte Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Nord“ in der Fassung vom 06.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 20.07.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
8) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.08.2019 den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2019 als Satzung beschlossen.
9) Ausgefertigt
10) Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Nord „Innenentwicklung Nord“ wurde am 18. DEZ 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Signatures and dates: Beilngries, den 16. DEZ 2019 (1. Bürgermeister), Beilngries, den 26. FEB. 2020 (1. Bürgermeister)



City logo and contact information for Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries. Includes details about the planning process, date (29.08.2019), and the responsible firm TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten.