



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)**
- Nutzungsschablone**
  - Art der Nutzung
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Bauweise
  - maximale Wandhöhe
  - maximale Oberkante baulicher Anlagen
  - max. Zulässige Emissionskontingente Lx, Tag / Nacht

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)**
  - GE 1: Gewerbegebiet mit Einschränkungen, hier Teilfläche 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
  - 0,8: max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
  - 1,0: max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,0
  - II: max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
  - 7,5 m: max. zulässige Wandhöhe, hier 7,5 m
  - 519 u.N.N.: maximale Oberkante baulicher Anlagen
  - 69 / 54: Zulässige Emissionskontingente Lx Tag / Nacht ind dB(A) hier: 69 / 54
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**
  - a: abweichende Bauweise
  - Baugrenze

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - bevorzugt zu begründende Fläche (überlagert Baufläche)
  - Anzupflanzende Bäume, standortheimisch
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
- Geh und Fahrtrecht für die Landwirtschaft

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Löschwasserbehälter, 70 m³ Fassungsvermögen

### 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 „Erweiterung ASAM“, Aschbuch“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

### WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen (GE):
    - Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in baulicher Einheit mit den gewerblichen Gebäuden errichtet werden.
    - Flächen für den Verkauf an den Endverbraucher (Werksverkauf) sind nur bis max. 200 m² zulässig.
  - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,90 überschritten werden.
  - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
  - Im Gewerbegebiet ist die maximale zulässige Wandhöhe auf 7,5 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
  - Die maximale Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird auf 519 m ü.N.N. begrenzt. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie z.B. Kamine oder Antennen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper sind bis zu einer Länge von 105 m zulässig. Die Abstandsflächen der BayBO von 1/4 H, mindestens jedoch 3,0 m sind einzuhalten.
- Dachform (Art. 98 BayBO)**
  - Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Neigung von 20° bis 40° zu errichten. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht.
- Fassadengestaltung**

Grelle und leuchtende Farben sind für die Fassadengestaltung unzulässig.
- Stellplätze**

Gewerblich genutzte Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß vor der Versickerung zu reinigen (über belebten Oberboden). Sollten die Grenzen der NVFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht eingehalten werden können, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Private Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegen sprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.
- Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
  - Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen.**

Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sowie die bevorzugt zu begrünenden Flächen (überlagert Baufläche) sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze (aus bodenständigem Saatgut gezogene) zu verwenden (siehe Artenliste). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
  - Anzupflanzende Bäume**

Zur Eingrünung der Baufläche in Ortsrandlage sind im Bereich der dargestellten anzupflanzenden Bäume hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Begründung). Die Pflanzflächen sind dabei mit mind. 12 cm durchwurzelbarem Substrat herzustellen. Die dargestellten Baumstandorte sind nicht lagegebunden, Standortverschiebungen sind daher unter Beibehaltung des grundsätzlichen Begrünungskonzepts inkl. Anzahl der Bäume zulässig.
  - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB**

Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 103, Gmk. Ambuch mit 2.863 qm festgesetzt. Entwicklungsziel ist Extensivgrünland durch anhaltende extensive Viehhewidung.
  - Minimierung der Versiegelung**

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).
  - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. 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.**
  - Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen boden- bzw. gehölzbrütender Vogelarten ist die Rodung und Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
- Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die angegebenen Emissionskontingente Lx nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente Lx [dB(A) je m²]	LEK,Tag	LEK,Nacht
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche Sek*	69	54
GE 1: Sek = 7.460 m²	69	54
GE 2: Sek = 3.675 m²	66	51

\*) SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente LEK ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIX eines Betriebes / Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent auf den Wert LIX = IRW - 15 dB(A). Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

### Hinweise:

- Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann durch das vorhandene Hydrantenetz nicht vollständig gewährleistet werden. Der Hydrant im Altenzeller Weg liefert 90 m³ / Stunde. Um den geforderten Brandschutz von 125 m³/h über zwei Stunden zu gewährleisten, ist im Geltungsbereich eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 70 m³ festgesetzt, die bereits Bestand hat.
- Denkmalschutz:**

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen: 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.
- Bodenschutz:**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen."
- Immissionsschutz**

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschemission durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten Lx respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten Lx übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen, Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

### Lageplan der Ausgleichsfläche im Ortsteil Ambuch



- Legende Ausgleichsmaßnahmen**
- Ortsortfläche Beilngries (Emissionskontingente 2.700 je m²) mit bereits vorhandenen Teilbereichen

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 01.03.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.06.2018 hat in der Zeit vom 09.07.2018 bis 17.08.2018 nach Bekanntmachung vom 30.06.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.06.2018 hat mit Schreiben vom 02.07.2018 bis 18.08.2018 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2019 bis 23.08.2019 nach Bekanntmachung vom 15.07.2019 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2019 bis 08.08.2019 beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.02.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 17.03.2020 nach Bekanntmachung vom 12.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2020 bis 13.03.2020 beteiligt.
- Der Stadtrat von Beilngries hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 19.03.2020 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.03.2020 als Satzung beschlossen

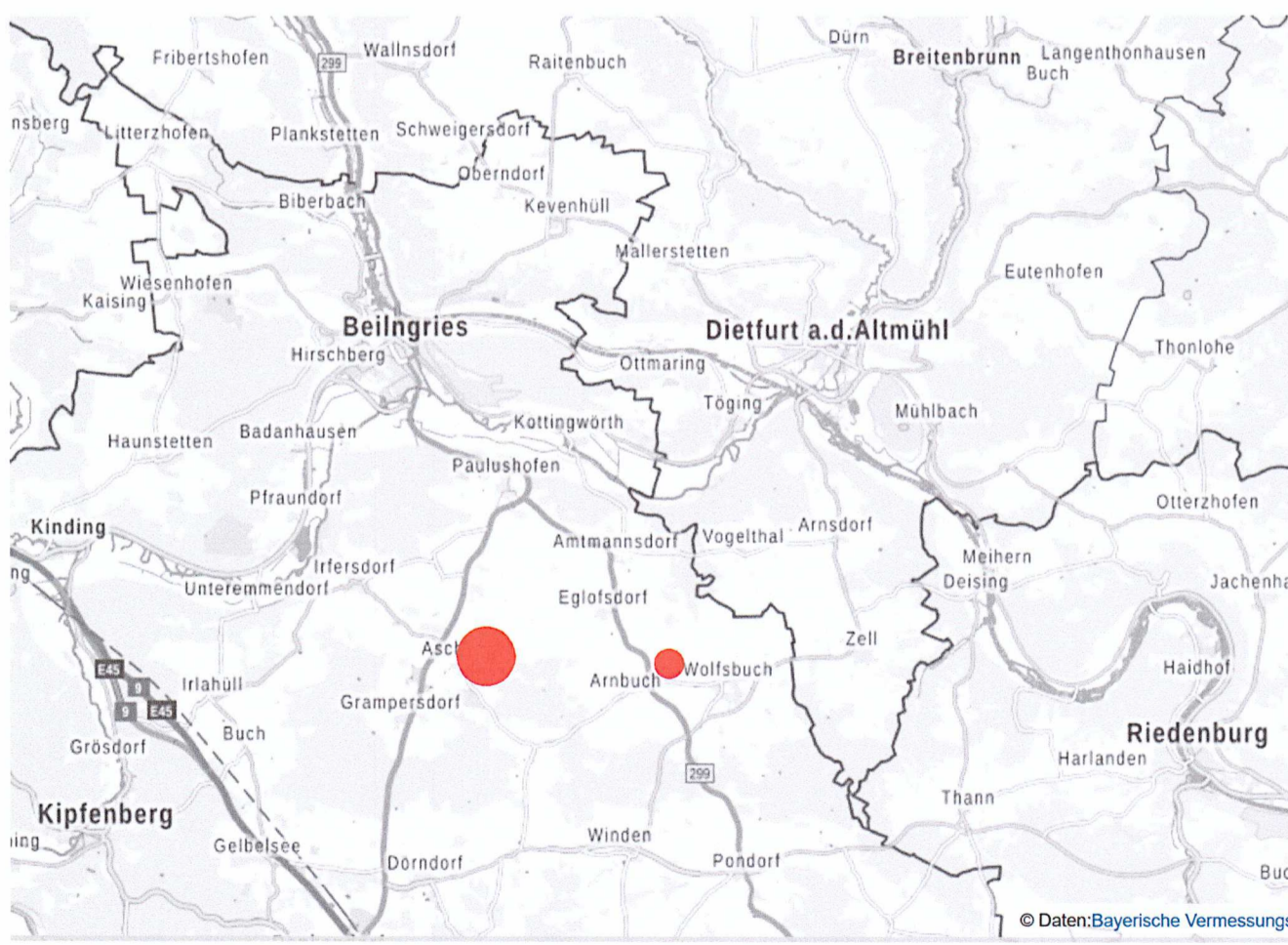
Beilngries, den 30.03.2020  
*Alexander Anetsberger*  
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister



Beilngries, den 3.0. APR. 2020  
*Alexander Anetsberger*  
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister



### Übersichtsplan



## Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 89 "Erweiterung Asam" in Aschbuch

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
 datum: 19.03.2020 Planstand: Satzungsbeschluss

**Eckhard Bökenbrink  
Planen & Beraten  
Stadtplaner ByAK**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
 Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth  
 Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572  
 www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570