

## 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 über Normal Null

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)**

**SO I** Sondergebiet, hier Teilfläche IV

**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
- 512,0 m maximale Oberkante baulicher Anlagen ü.N.N

**Bauweise, Baugrenzen ( § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**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)**

- Private Grünfläche
- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### sonstige Planzeichen

- Umgebung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- 44 vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 49/3 Flurstücksnummer
- 16,00 Maße in Metern
- Höhenlinie mit Höhenkote

## 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 90 "Sondergebiet Euringer" in Paulushofen als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- "Sondergebiet Tagungs- und Eventhotel", in den jeweiligen Teilflächen sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- SO I: Metzgerei mit Verkaufsladen, Hotel mit Gaststätte, Biergarten und Tagungsräumen sowie die zugehörigen Garagen, Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb und Nebenanlagen
  - SO II: Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb, Hallen für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen und Nebenanlagen
  - SO III: Gästehaus, Tagungsräume sowie die zugehörigen Garagen und Nebenanlagen, Lagerhallen für den Hotel- und Eventbetrieb und die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Erzeugnissen sowie Wohnungen für den Betriebsleiter, Personal und Bereitschaftspersonen. Baurecht für die Errichtung eines Gästehauses, Tagungsräume oder vergleichbaren Nutzungen, aus denen sich ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ergibt, entsteht erst, wenn eine zweite Zufahrt zum Grundstück mit einer Mindestbreite von 4,50 m nachgewiesen wird.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt und Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 1.3 Für die einzelnen Teilflächen gelten Obergrenzen für die mittlere sichtbare Wandhöhe. Gemessen wird talwärts, in Gebäudemitte, vom Schnittpunkt des Geländes mit der aufgehenden Wand bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Im SO I darf die maximale Wandhöhe auf 25 % der Fassadenlänge mit untergeordneten Bauteilen (z.B. Zwerchgiebel) überschritten werden.
- 1.5 Für die einzelnen Teilflächen gilt die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe). Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Kamine oder Antennen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

### 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.
- 2.2 Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Art. 6 Abs.7 Nr.2 eine Abstandsfläche von 0,4 h festgesetzt.

### 3 Dachform (Art. 98 BayBO)

- 3.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15° bis 40° zu errichten. In den Teilflächen SO II und SO III sind darüber auch Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung bis 15° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- 3.2 Die Dächer sind in roten bis rotbraunen Materialien zu decken.
- 3.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

### 4 Fassadengestaltung

- Grelle und leuchtende Farben sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

### 5 Stellplätze

- 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 mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

### 6 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.

### 7 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 7.1 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen.
- Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sowie die Randbereiche von Stellplatzflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind mind. 50 % standortheimische und autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in der Begründung). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
- 7.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Im Bereich der abgegrenzten Flächen sind die vorhandenen Baum-/Strauchhecken, sofern mit der Verkehrssicherungspflicht und der geplanten Nutzung vereinbar, weitgehend zu erhalten. Zur Eingrünung der Baufläche sind zudem die gehölzfreien Bereiche mit Pflanzungen aus standortheimischen und autochthonen (aus bodenständigem Saatgut gezogenen) Gehölzen zu gestalten.
- 7.3 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht 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.
- 7.4 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB
- Als externe Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 153, Gmkg, Paulushofen, mit 1.543 m<sup>2</sup> festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein gestufter Waldmantel aus autochthonen Gehölzen sowie ein extensiv gepflegter Waldsaum (Details siehe Begründung). Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) unmittelbar nach Beschlussfassung zu melden.
- 7.5 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.
8. **Immissionsschutz**
- 8.1 Es ist sicherzustellen, dass jedes Vorhaben, das sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angesiedelt werden soll, in Summe mit der Vorbelastung durch Betriebe außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs, an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5) einhält. Hierzu ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens ggf. ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen.
- 8.2 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.
- 8.3 Hinweis:
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Euringer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- B. 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 06.12.2018 hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis 02.02.2019 stattgefunden.
- C. 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 06.12.2018 hat in der Zeit vom 02.01.2019 bis 02.02.2019 stattgefunden.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis 03.05.2019 beteiligt.
- E. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.03.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2019 bis 03.05.2019 öffentlich ausgestellt.
- F. Der Stadtrat von Beilngries hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 06.06.2019 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.06.2019 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den 24.10.19  
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister

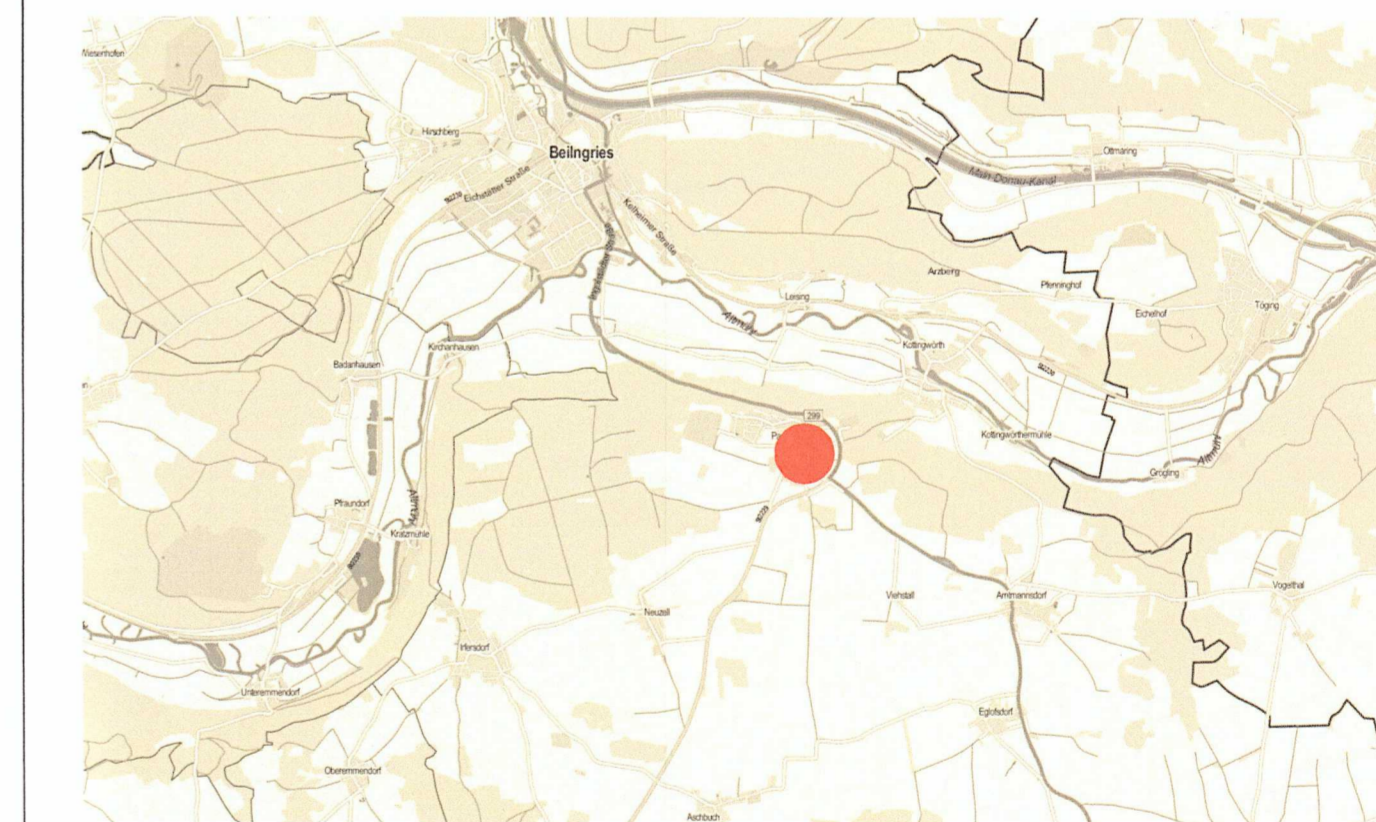


Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. ... vom ... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Beilngries, den 05. NOV 2019  
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister



## Übersichtsplan

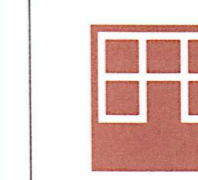


## Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt



### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 90 "Sondergebiet Euringer" in Paulushofen

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök  
 datum: 06.06.2019 Planstand: Ausfertigung



**Eckhard Bökenbrink  
Planen & Beraten  
Stadtplaner ByAK**

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