

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

BF-1a Baugrenze mit Bezeichnung Baufenster

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Stellplätze

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Bolzplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Versickerungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Ausgleichsfläche
- Anpflanzen: Bäume (ohne Standortbindung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung BF-1a und BF-1b zur Herstellung Geländeoberfläche Neu
- Höhenbezugspunkt - Oberkante Straße

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), 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. 93 „Beim Schützenhaus“ für den Bereich westlich der Straße Kevenhüll A sowie nördlich und südlich der Straße Kevenhüll L auf der Gemarkung Kevenhüll als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.04.2020 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
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**
 - Festgesetzt wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet nach § 6 BauNVO.
 - Im Gewerbegebiet wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Im Mischgebiet werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
- Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- Im Gewerbegebiet darf die Oberkante (OK) baulicher Anlagen 510 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Nebengebäude, z.B. Silos, und untergeordnete Bauteile, z.B. Treppenaufgänge, dürfen diese Höhe überschreiten.
- Im Mischgebiet darf die Wandhöhe (WH) von Gebäuden die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull, gemessen bis zum (angenommenen) Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet darf die Firsthöhe (FH) von Gebäuden die durch Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Höhe über Normalhöhennull nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Carports innerhalb des festgesetzten Mischgebietes. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
 - Im Mischgebiet wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Häuser darf eine Länge von 30 m nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer), Pultdächer, Mansarddächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
 - Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°. Dachflächen von Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25° und Dachflächen von Mansarddächern mit einer Dachneigung von 60° bis 80° (untere Dachfläche) und 10° bis 38° (obere Dachfläche), jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
 - Im Gewerbegebiet sowie für Garagen, Nebengebäude, untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) und für verbindliche Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden im Mischgebiet sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
 - Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schlepplach auszuführen.
 - Grelle Farben sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen**
Für die Teilfläche Baufenster BF-1a wird eine Geländeoberfläche (Neu) von mindestens 496,6 m bis höchstens 497,5m über NHN festgesetzt.
 - Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
 - 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.
 - 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.
 - Garagen und Carports dürfen im Mischgebiet innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
 - Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten und artensprechend zu pflegen sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.
 - Im Mischgebiet sind bei der Errichtung von Wohnbebauung je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten zu pflanzen, wobei vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher auf dem jeweiligen Baugrundstück, welche dauerhaft erhalten werden, auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden.
 - Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sind Gehölze der folgenden Artenlisten in den jeweils angegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.
 - Bäume für private Grünflächen
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm
Acer campestre 'Elsrijk' Feldahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Fastigiata' Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana' Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten Zierapfel
Sorbus aria 'Magnifica' Großlaubige Mehlbeere
 - Obstbäume
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 8 bis 10 cm
Apfel-Sorten
Birnen-Sorten
Walnuss
Zwetschge

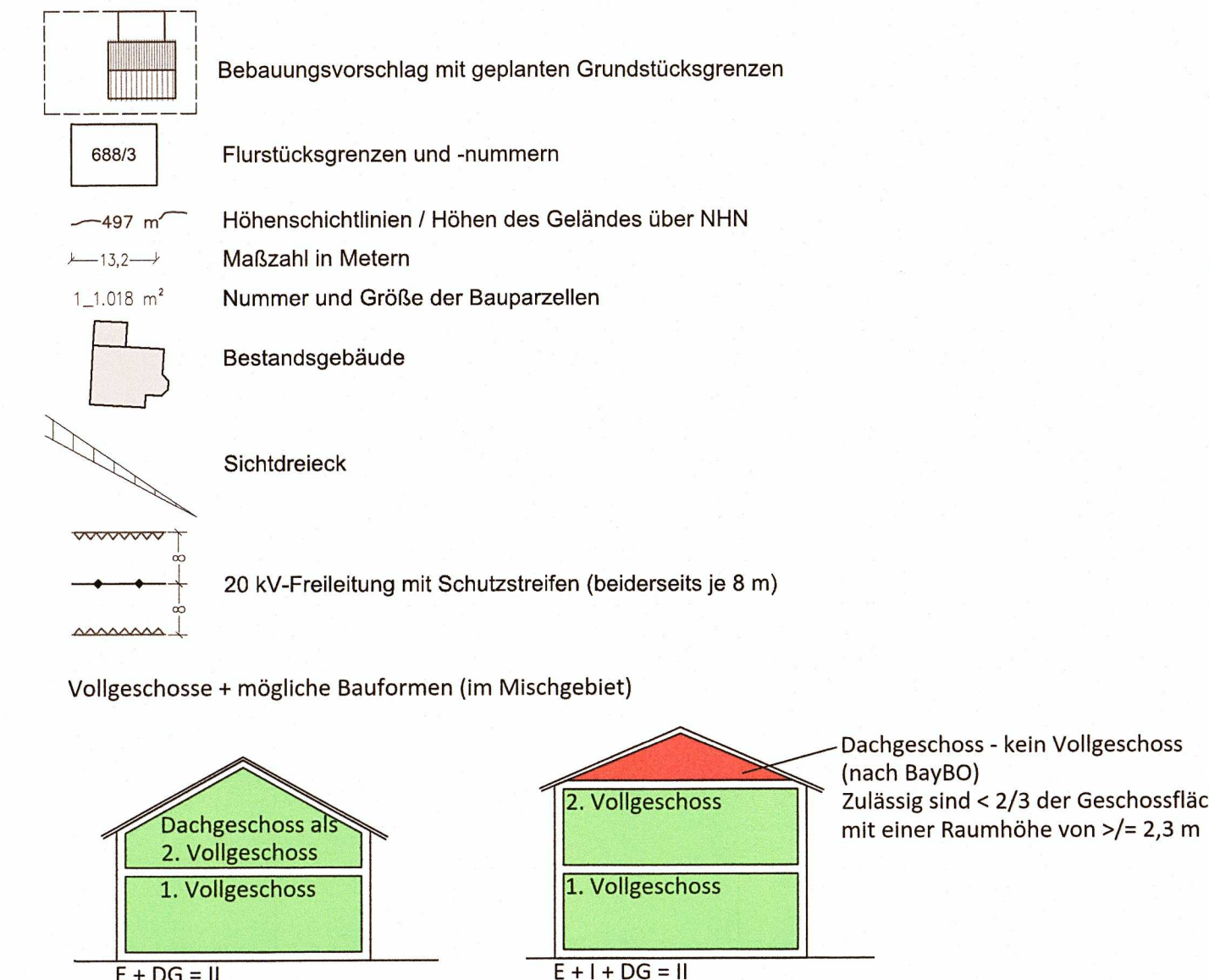
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sträucher
Mindestpflanzqualität: 2mal verpflanzt, 60 - 100 cm, aus der Herkunftsregion 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra Schwarze Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn Sorte 'Elsrijk'
Corylus colurna Baumhasel
Tilia cordata 'Greenspire' Winterlinde Sorte 'Greenspire'
Sophora japonica Schnurbaum
Sorbus aria Mehlbeere
Die Pflanzqualität muss mindestens betragen: Hochstamm, 3mal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm. Die Pflanzen sind mit einem Pfahl-Dreibock zu sichern.
- Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsfläche**
 - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Beim Schützenhaus“ besteht ein Ausgleichsbedarf von 4.001 m².
 - Dieser Ausgleichsbedarf wird entsprechend der Plandarstellung durch die naturschutzfachliche Aufwertung auf den Flurstücken Nr. 1674 und 1848 (Teilfläche) der Gemarkung Kevenhüll erbracht.
 - Die extensiven Wiesenflächen auf den Ausgleichsflächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die 1. Mahd hat vor dem 01.06. jeden Jahres zu erfolgen. Die 2. Mahd ist nach dem 30.09., aber vor dem 01.12. jeden Jahres durchzuführen. Das Mahgut ist jeweils unmittelbar nach der Mahd zu entfernen und zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

HINWEISE:

- Nutzungsmischung im Mischgebiet:** Es wird darauf hingewiesen, dass die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichzeitig sein müssen. Eine Nutzungsänderung oder neue Bauvorhaben können unzulässig sein, sofern die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungen nicht gewahrt werden kann.
- 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 und unzulässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) 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. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).
- Herstellung Gelände (Neu):** Die festgesetzte Geländeoberfläche (Neu) ist im Rahmen der Bebauung herzustellen.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS



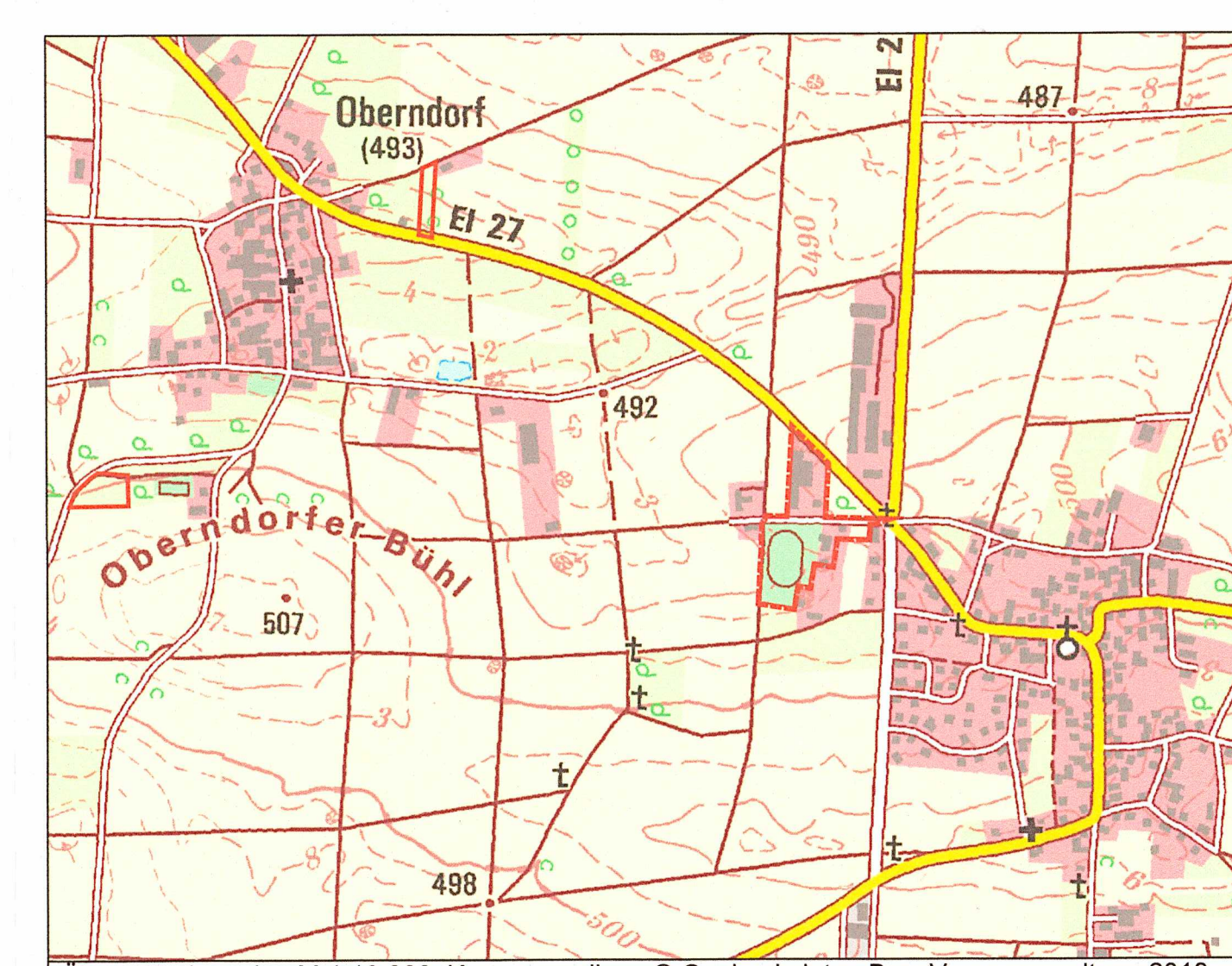
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ in der Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 08.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ in der Fassung vom 25.10.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 08.01.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ in der Fassung vom 06.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ in der Fassung vom 06.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2020 bis einschließlich 26.03.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.04.2020 den Bebauungsplan Nr. 93 „Beim Schützenhaus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2020 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den **2.6. MAI 2020**

Beilngries, den **2.6. MAI 2020**

Beilngries, den **04. JUNI 2020**



Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Bebauungsplan Nr. 93 "Beim Schützenhaus" in Kevenhüll mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1 ÜL	letzte Änderung 27.04.2020	Datum der Planfassung 16.04.2020	Plan Nr.: 947 - 3
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt Pflanz mit Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Mathias Fleischauer, Stadtplaner Adrian Merdes, Stadtplaner		Planfassung: rechtsverbindliche Fassung Unterschrift des Planers: 	
Pflanzreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-Id-Nr. DE31588947		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	

TB MARKERT
Stadtplaner * Landschaftsarchitekten