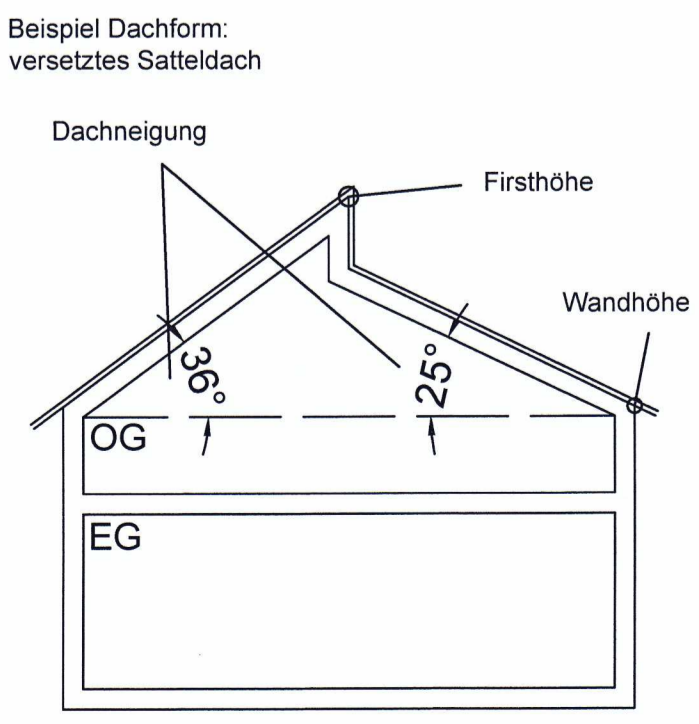


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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**
 - 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 gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
 E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
 E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
 - Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,0 m über dem in jedem Baufeld per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in den Baugebietsteilflächen WA-1 bis einschließlich WA-4 einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf in den Baugebietsteilflächen WA-1 bis einschließlich WA-4 eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 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, insbesondere durch Zwerchgiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Ausgenommen ist die Errichtung von Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2, hier wird für die Bemessung der Wandhöhe eine von Art. 6 BayBO abweichende Regelung festgesetzt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeit- und Walmdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
 - Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, 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.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 - Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schieppdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.
 - Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazitönen 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, Stellplätze und Nebengebäude**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
- Grünordnung**
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sollen bevorzugt zur Eingrünung am Ortsrand gewählt werden. Eine Artenliste als Pflanzvorschlag ist dem Planblatt beigelegt.
- Artenschutz**
 - Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten von November bis einschl. Februar durchzuführen.
 - Zur Vermeidung eines Tötungsrisikos ist der Gebäudeabriss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 146 frühestens im Juli durchzuführen. Mögliche Nistplätze sind zuvor durch eine Fachkraft zu prüfen.
 - An den öffentlichen Straßen sind Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden.

ERLÄUTERUNG DACHFORMEN:



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

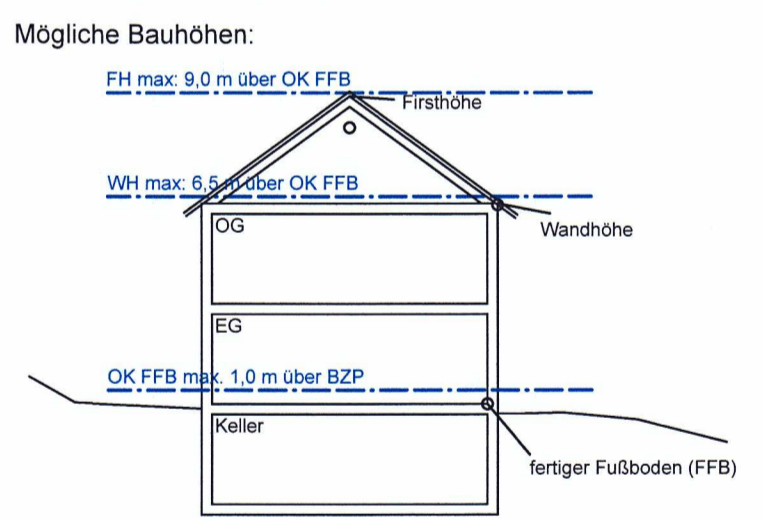
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung)

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl an Vollgeschossen
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Bauweise
zulässige Dachformen	
maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Firsthöhe
maximal zulässige überbaubare Grundfläche in m²	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: Fußweg für Müllfahrzeuge befahrbar)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

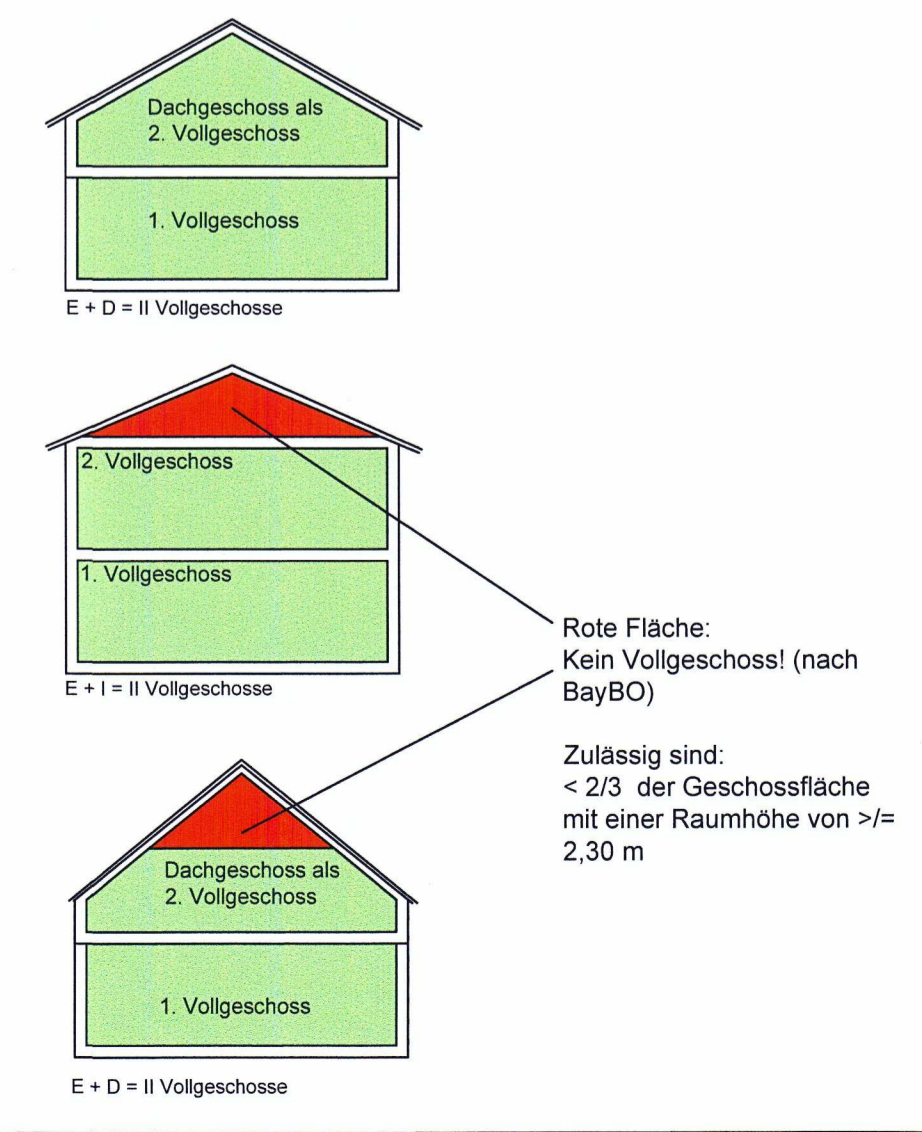
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Bestehende Bebauung
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Höhenanschlinien / Höhen des Geländes über NNH
- geplante Grundstücksgrenzen und -größen mit Bauungsvorschlag
- Bemaßung in Metern
- Bezugspunkt für Wand- und Firsthöhe in Metern NNH geplante Grundstücksgrenze als Abgrenzung
- Anpflanzen: Bäume (ohne Standortbindung)
- Sichtdreieck gemäß RAST 06 Schenkellängen 3m/70m

ERLÄUTERUNGEN BAUHÖHEN



ERLÄUTERUNG VOLLGESCHOSSE



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), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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. 97 „Arnbucher Weg“ für den Bereich nördlich des Arnbucher Wegs als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich**
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ... 1.8. SEP. 2020 ... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- Bestandteile dieser Satzung**
 Bebauungsplan mit
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
 2. Textlichen Festsetzungen
- Inkrafttreten**
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE:

- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EW) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserversickerung:** Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von und durchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Wild abfließendes Oberflächenwasser:** Das örtliche Gelände ist geneigt und weist eine leichte Hanglage nach Südosten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.
- 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.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 und 48).
- 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.

ARTENLISTE (Pflanzvorschlag)

- Für die festgesetzten Pflanzungen sollten – sofern möglich – folgende Arten verwendet werden:
 Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 18-20 cm; Ursprungsgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“
- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Acer campestre „Elsrijk“ | Feldahorn „Elsrijk“ |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Catalpa binoioides „Nana“ | Trompetenbaum |
| Gleditsia triacanthos „Inermis“ | Gleditschie |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata „Greenspire“ | Winterlinde „Greenspire“ |
| Ulmus „Columella“ | Ulm „Columella“ |
- Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm; 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“
- | | |
|------------------|-----------------|
| Malus domestica | Kulturapfel |
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Prunus domestica | Echte Zwetschge |
| Pyrus communis | Kulturbirne |
- Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm; Ursprungsgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Corylus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 29.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Arnbucher Weg“ beschlossen und am 12.12.2019 in seiner Sitzung geändert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019, der Änderungsbeschluss am 20.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Arnbucher Weg“ in der Fassung vom 07.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 „Arnbucher Weg“ in der Fassung vom 07.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 97 „Arnbucher Weg“ in der Fassung vom 23.07.2020 wurde aufgrund einer fehlerhaften Bekanntmachung in der Zeit vom 18.08.2020 bis 16.09.2020 wiederholt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 97 „Arnbucher Weg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2020 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den **1.8.SEP. 2020**

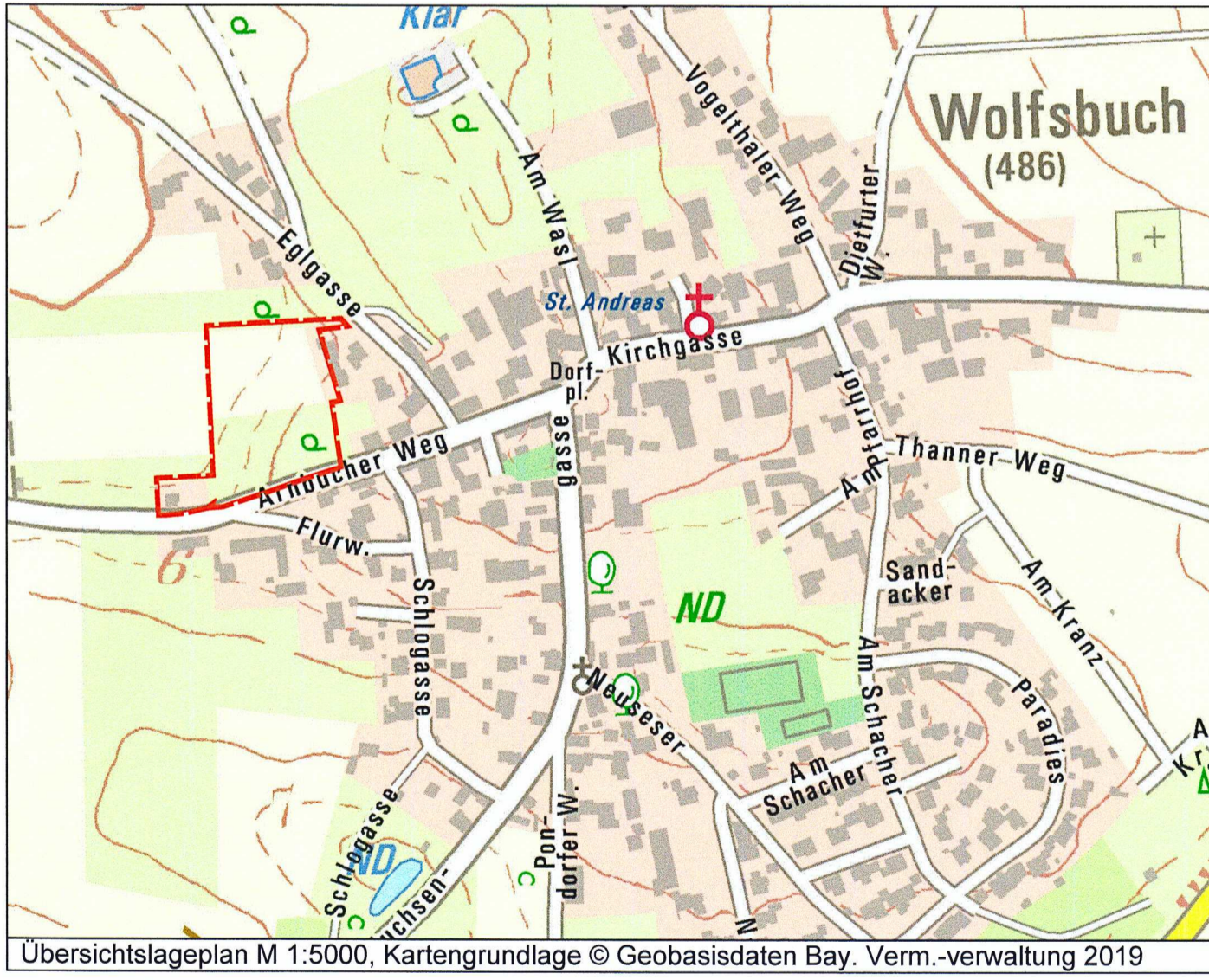
(Erster Bürgermeister)

Beilngries, den **2.8.SEP. 2020**

(Erster Bürgermeister)

Beilngries, den **0.7.OKT. 2020**

(Erster Bürgermeister)



Stadt Beilngries
 Hauptstraße 24
 92339 Beilngries

Bebauungsplan Nr. 97
"Am Arnbucher Weg" - Variante A
 mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1		17.09.2020	1026 - 3

Planfassung:
rechtsverbindliche Fassung

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
 90469 Nürnberg
 Tel. (0911) 999876-0
 Fax (0911) 999876-54
 info@tb-markert.de
 https://www.tb-markert.de