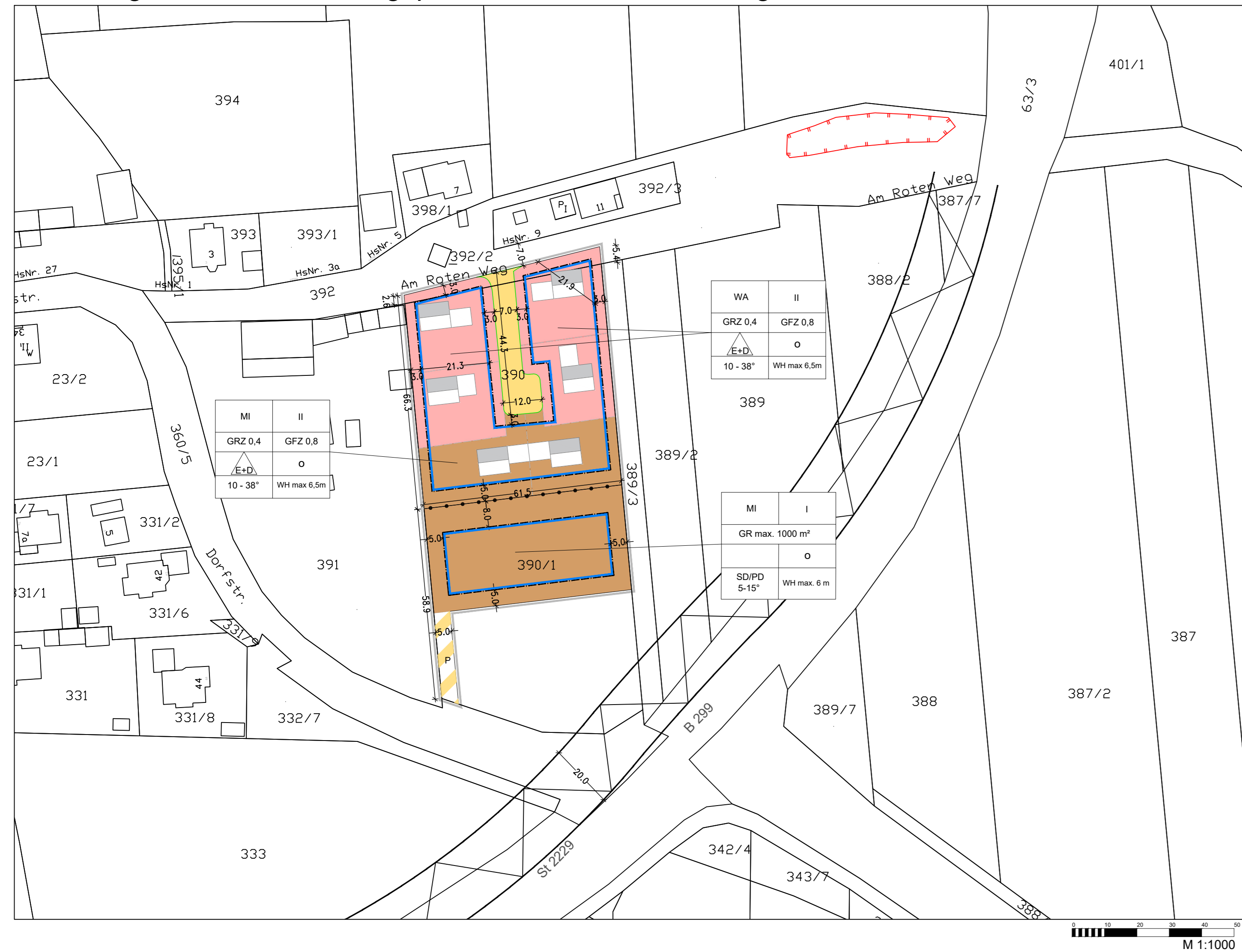


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 "Am Roten Weg"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- in der jeweilig gültigen Fassung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MI Mischgebiet § 6 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- II Vollgeschosse
- WH Wandhöhe
- SD/PD/WD Satteldach/Pultdach/Walmdach
- 10-38° Dachneigung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- △, D nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplanes

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

△ Anbauverbotszone der St2229/ B299
Entlang der freien Strecke von Staats- und Bundesstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrVG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.
Werben- oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone kann für das Parken (Stellplätze) von Autos zugelassen werden.

6. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

amtl. kartiertes Biotop

bestehende Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Anordnung der Festsetzungen in der Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Bauweise	Bauweise	
Dachneigung	Wandhöhe	

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

5,0 m Bemaßung in Metern

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im WA und MI wird auf 2 beschränkt. Im südlichen Baufenster des MI ist keine Wohn- und Büronutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Im WA und im nördlichen Baufenster des MI wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA und MI durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Grundfläche
Im südlichen Baufenster im MI wird eine maximale Grundfläche von 1000 m² festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl GFZ
Im WA und im nördlichen Baufenster des MI wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

2.4 Vollgeschosse
Im WA und im nördlichen Baufenster des MI wird als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im südlichen Baufenster des MI ist ein Vollgeschoss zulässig.

2.5 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im WA und im nördlichen Baufenster des MI ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Attika. Im nördlichen Baufenster des MI wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im südlichen Baufenster des MI ist die Höhe über dem natürlichen Gelände vor der südlichen Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Im südlichen Baufenster des MI wird eine maximale Wandhöhe von 6 m festgesetzt.

2.6 Abstandsflächen
Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.

3. Garagen und Stellplätze nach Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellS Beilngries vom 07.08.2017

3.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3.2 Die Einrichtung von Garagen und Carports im WA und im nördlichen Bereich des MI ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mindestens 3 m breiten Vorgartenzone.

3.3 Zwischen Garagen oder überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) und öffentlicher Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Stauraum) von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein. Der Stauraum vor Garagen oder überdachten Stellplätzen darf nicht auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden. Eine Berechnung des Stauraums im Mittel ist zulässig, wenn die kürzere Seite ein Mindestmaß von 4,50 m aufweist.

3.4 Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. (GaStellS § 3)

3.5 Garagen und Carports dürfen im WA und im nördlichen Bereich des MI innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

4. Grünordnung

4.1 Private Grünflächen
Im WA und MI ist je voller 200 m² ein heimischer Laubbaum oder zwei heimische Sträucher zu pflanzen. Nadel- und Ziergeholze dürfen nicht gepflanzt werden. Grundstücksbezogen dürfen vorhandene heimische Laubbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Gebölzbesetzungen und Baufelddräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und als Zaun oder Hecke auszuführen. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind höhere Zäune und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

6.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude im WA und im nördlichen Bereich des MI zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltdächer) und Pultdächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander gesetzt angeordnet sind. Im südlichen Bereich des MI sind Sattel- und Pultdächer zulässig.

6.2 Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltdächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten. Im südlichen Bereich des MI ist eine Dachneigung von 5-15° zulässig.

6.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

6.4 Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig. Für landwirtschaftliche Hallen werden Verkleidungen aus Trapezblech zugelassen.

6.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind nicht zulässig.

III. Hinweise

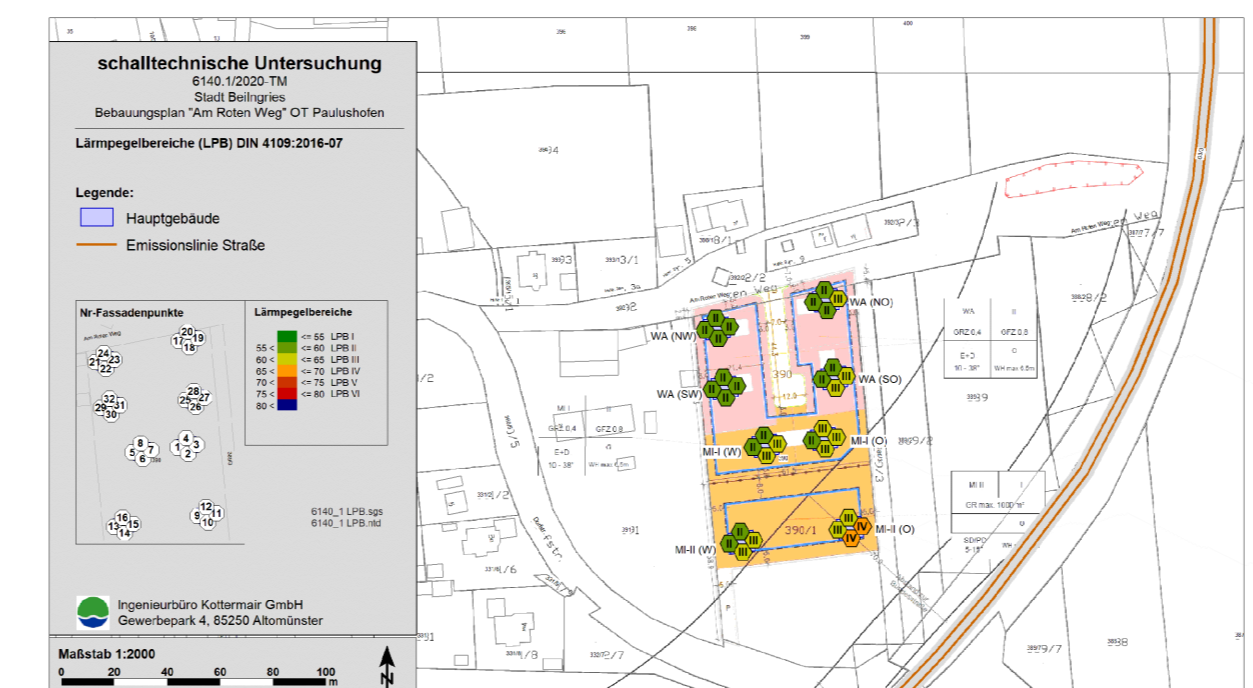
1. Stellplätze

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 jeweilig gültigen Fassung verwiesen.

2. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109:2016-07 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm Die Grafik zeigt die LBP für beispielhafte Baukörper



Früherichtung in Nord-Süd-Richtung und schutzbedürftige Räume wie Wohnküchen, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer auf lärmabgewandte Fassaden (vgl. Grafik Lärmpegelbereiche).

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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreIV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmäler

Mit der Pflicht 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 die 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.

6. Landwirtschaftliche Immissionen

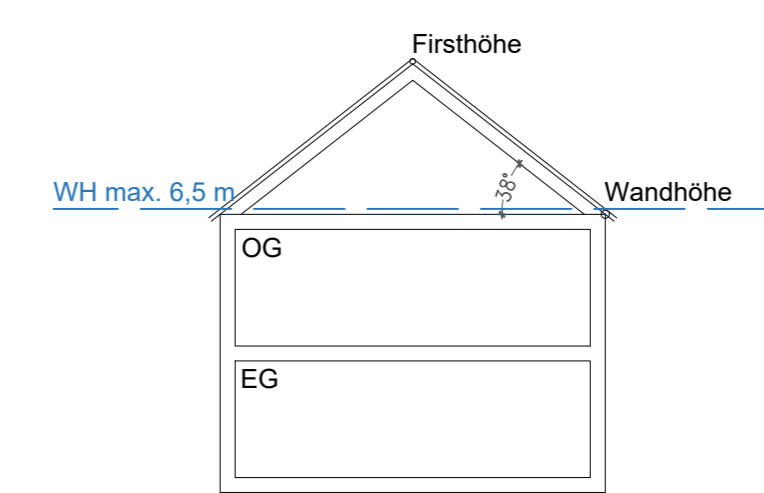
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dämpfen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein.

7. Pflanzabstände

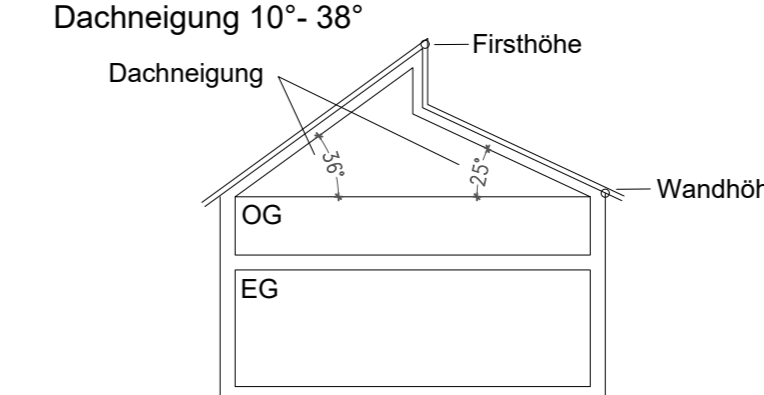
Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.).

IV. Erläuterungen

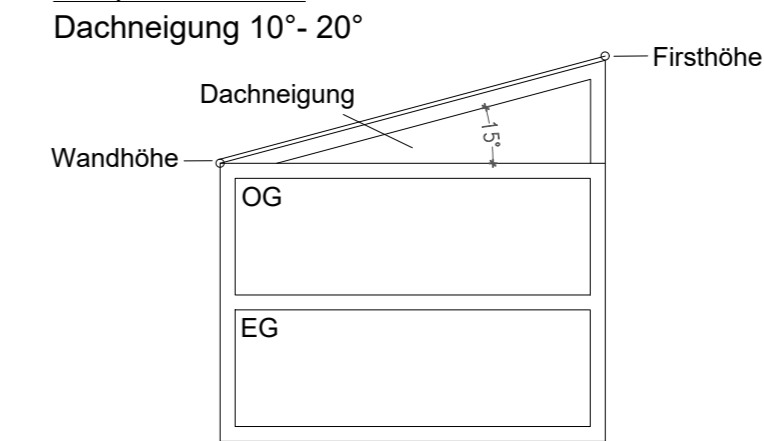
Mögliche Bauhöhen:



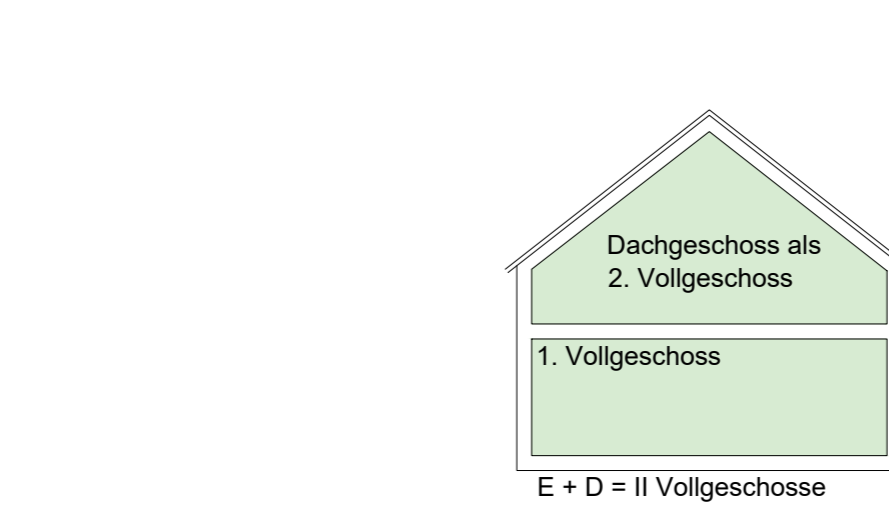
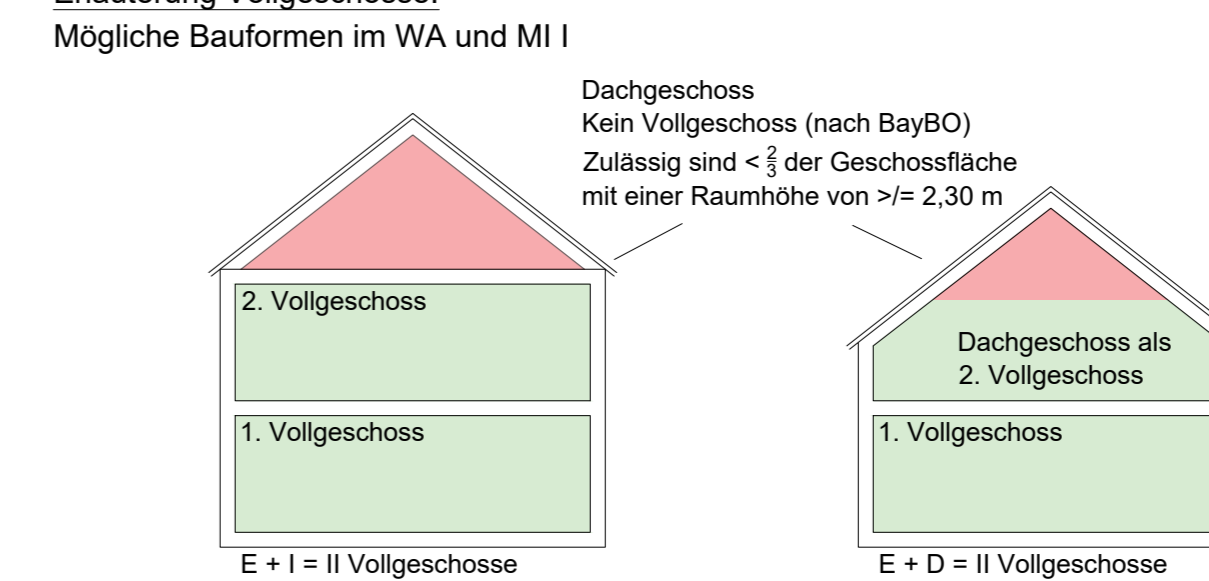
Beispiel versetztes Satteldach: Dachneigung 10°-38°



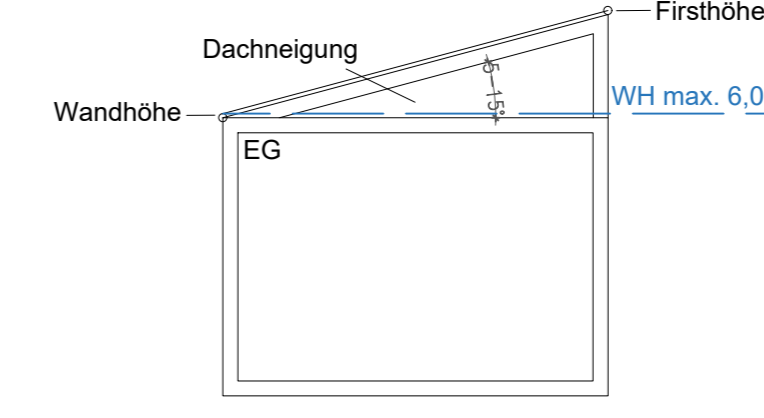
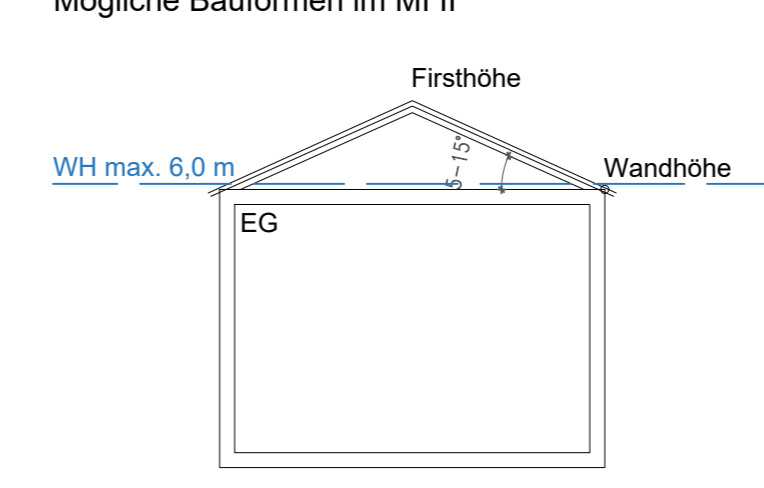
Beispiel Pultdach: Dachneigung 10°-20°



Erläuterung Vollgeschosse: Mögliche Bauformen im WA und MI I



Mögliche Bauformen im MI II



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Beilngries hat in der Sitzung vom 14.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 80 "Am Roten Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf der des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungs- und Grünordnungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den

Schloderer, 1. Bürgermeister (Siegel)

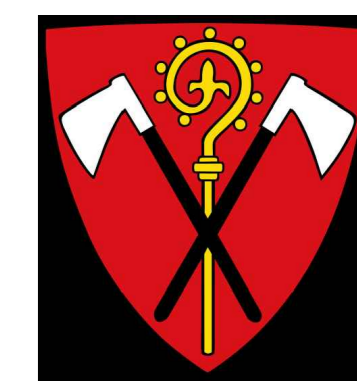
g) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten.

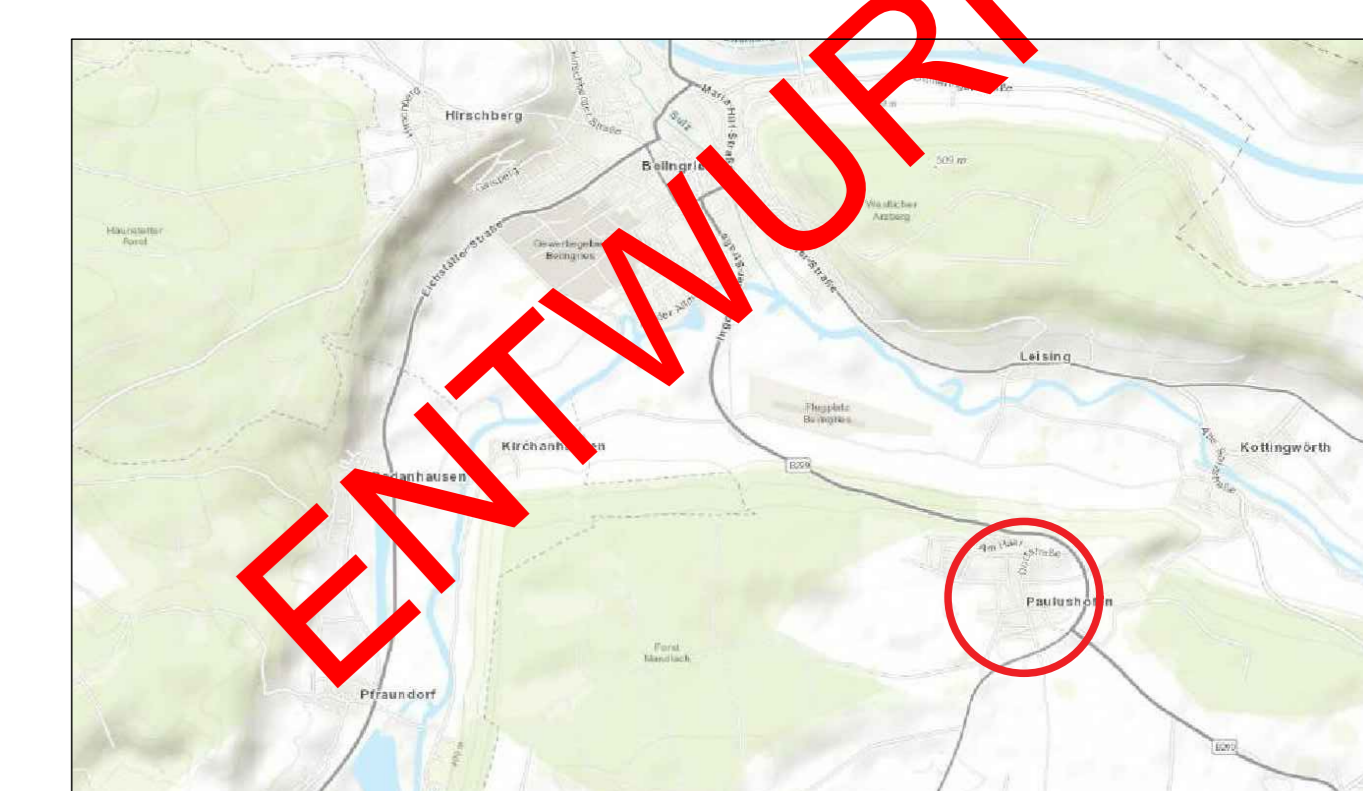
Beilngries, den

Schloderer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt



Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 80 "Am Roten Weg" Entwurf gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Planfertigter: Bearbeitet Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 20.02.2019, 13.01.2021
Satzungsbeschluss
Plan-Nr: A457_104_01
Datei:
Ausgefertigt:
Beilngries, den (Siegel) Schloderer, H., 1. Bürgermeister

Wolfgang Weizel
Landesfachbereichsleiter GmbH
Postfach 10-10051 Ingolstadt
Tel.: 0911 98941-0 Fax: 0911 98941-25
E-Mail: info@weizel-ia.de

WOLFGANG WEIZEL
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN