

**PRÄAMBEL**  
Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3746), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ für den Bereich südlich der Sandstraße, östlich der Ortsumfahrung sowie westlich des Schulzentrums als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bauebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom 27.10.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 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**  
1.1 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO  
1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeitplatz“** nach § 11 BauNVO  
1.3 **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für Schauteller“** nach § 11 BauNVO  
1.4 **Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche für Sport- und Spielanlagen sowie Verkehrserschließung“** nach § 11 BauNVO
- Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) gilt:**  
1.5 Einzelhandelsbetriebe werden als unzulässig festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bepersonalpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind – wird als unzulässig festgesetzt.  
1.6 Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeitplatz“ gilt: Die Anlage der mit der Zweckbestimmung in funktionalem Zusammenhang stehenden befestigten Flächen, die Errichtung und die Nutzung von WC-Anlagen sowie die Anlage und die Nutzung der für den Betrieb des Freizeitplatzes erforderlichen technischen Infrastruktur sind zulässig.  
1.7 Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche für Schauteller“ gilt: Die Anlage und die Nutzung einer befestigten Abstellfläche für Zubehör der Schauteller unmittelbar vor und nach Veranstaltungen sind zulässig. Dauerhafte Lagerplätze sind nicht zulässig.  
1.8 Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche für Sport- und Spielanlagen sowie Verkehrserschließung“ gilt: Die Anlage und die Nutzung einer funktional nutzbaren Fläche für Sport, Spiel und Verkehrserschließung sowie die erforderlichen Gerätschaften, Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Nebenanlagen sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Im Gewerbegebiet (GE) beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).  
2.2 Im Gewerbegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) eine Höhe von 379 m über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**  
3.1 Im Gewerbegebiet (GE) werden die überbaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO und die Nutzung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.  
3.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
4.1 **Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**  
4.2 Dachformen im Gewerbegebiet: zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer.  
4.3 Dachneigung im Gewerbegebiet: Dachflächen dürfen eine Dachneigung von 30°, bezogen auf die Horizontale, nicht überschreiten.  
4.4 Werbeanlagen im Gewerbegebiet:  
4.3.1 Die Flächen von Werbeanlagen dürfen je Fassadenfläche insgesamt maximal 10 % betragen.  
4.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie die Kanten der Gebäude nicht überagen.  
4.3.3 Auf Dächern sind freistehende oder auf der Dachfläche aufliegende Werbeanlagen nicht zulässig.  
4.3.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-/Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben.  
4.3.5 Gebäudeunabhängige Werbeanlagen (Werbepylon) sind nicht zulässig.
- Grünordnung**  
5.1 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Grundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise anzulegen, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.  
5.2 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.  
5.3 Im Gewerbegebiet ist je voller 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „GE“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.  
5.4 In den Sondergebieten ist je voller 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum gemäß Artenliste „SO“ zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.  
5.5 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) sind Bäume gemäß der Artenliste „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz)“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Je 10 Stellplätze ist mind. ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine unbefestigte Baumische mit einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> mit regen- und luftdurchlässiger Oberfläche vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Optional können Grünstreifen mit einer mind. Breite von 2 m zwischen den einzelnen Parkstreifen angelegt werden auf denen die zu pflanzenden Bäume in einem Abstand von mind. 6 m angelegt werden können. Die Grünstreifen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodenbedeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Das Abmulchen oder Auftragen von mineralischen Stoffen (Kies, Schotter, etc.) auf diesen Grünflächen ist nicht zulässig. Für Parkstellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.  
5.6 Im Südwesten angrenzend an den zukünftigen Seegraben ist eine Ortsrandeingußung anzulegen. Es sind autochthone Gehölze der Artenliste „Ortsrandeingußung“ aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Strauchpflanzung hat in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen, mit der Pflanzgröße 2x verpflanzt, 60-100 cm. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Darüber hinaus sind in einem Abstand von 12-15 m Bäume autochthonen Ursprungs gemäß der Artenliste „Ortsrandeingußung“ zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Anbauverbotszone Staatsstraße: 20 m
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Altmühl
- Grenze Hochwassergefahrenfläche HQ 100/häufig/extrem

**DARSTELLUNG ALS HINWEIS**

- vorgesehene Erschließung mit Geländeveränderung einschließlich Darstellung Freiflächengestaltung und Entwässerungsgraben Stand (10.06.2022)  
Planungsstand HQ 100 gem. Hydraulischer Berechnung SKI GmbH + Co. KG 22.07.2022

**ERLÄUTERUNG**

- Systemskizze: Oberkante baulicher Anlagen und Dachneigung im Gewerbegebiet**  
OK max: 379 m NNH (± 12 m über Geländeoberfläche)  
Dachneigung (>3%)  
Oberkante (OK) baulicher Anlagen
- Boden- und Gewässerschutz**  
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

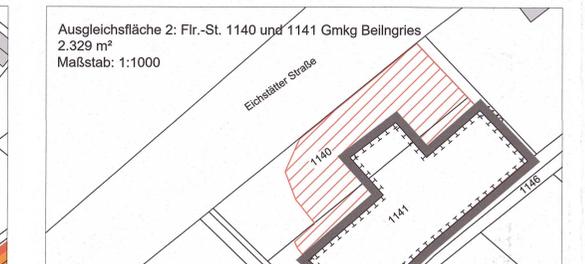
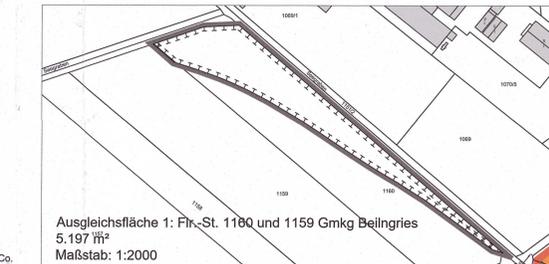
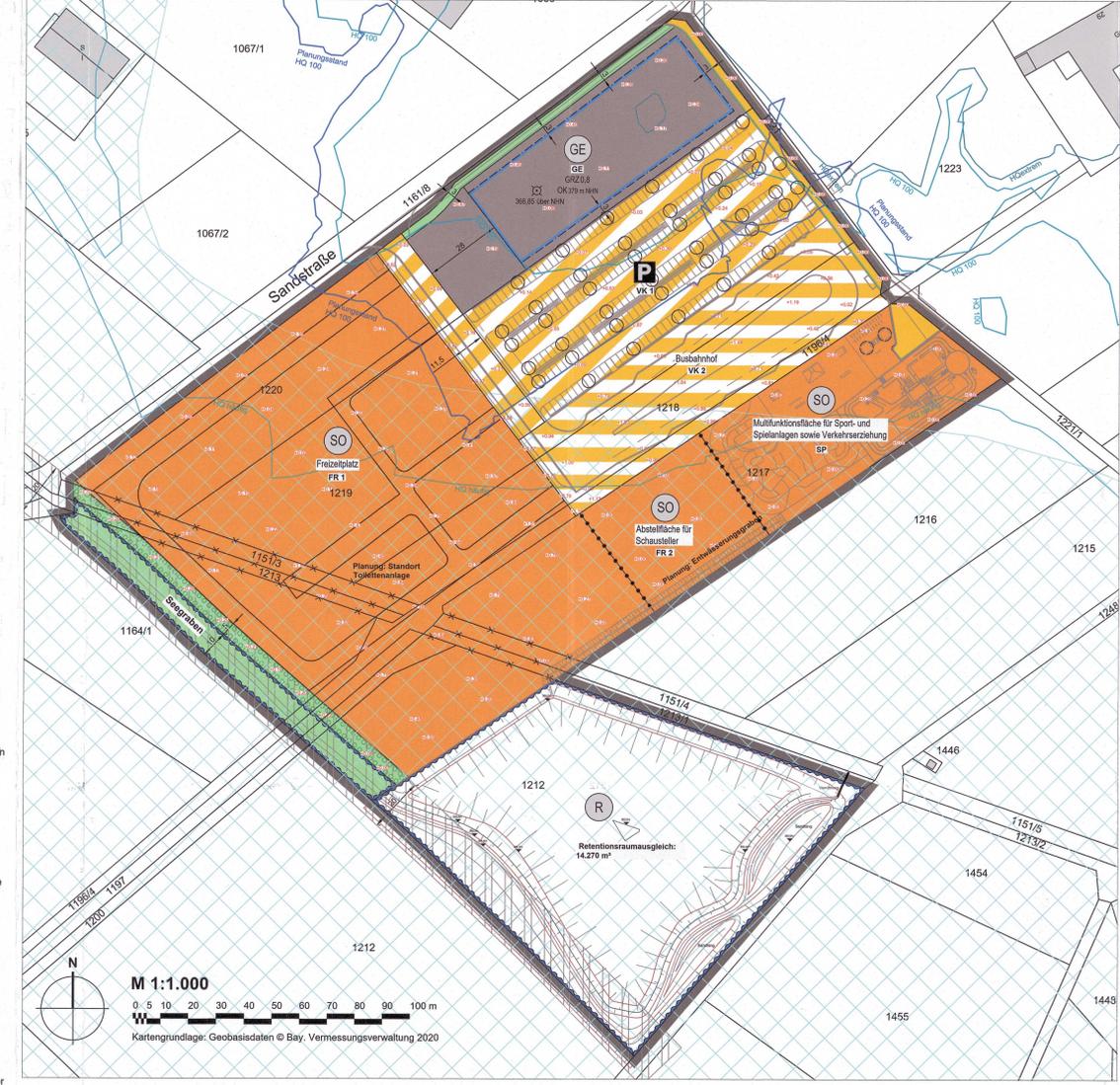
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) [GE]
  - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) [SO]
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.5. Grundflächenzahl [GRZ 0,8]
  - 2.8. Oberkante, als Höchstmaß [OK 379 m NNH]
  3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche [P]
- Busbahnhof [B]
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  9. Öffentliche Grünflächen
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ausgleichsfläche Retentionsraumverlust (Darstellung der geplanten Geländehöhen und Böschungen als Hinweis) [R]
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes d, § 16 Abs. 5 BauNVO (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**DARSTELLUNG ALS HINWEIS**

- vorgesehene Erschließung mit Geländeveränderung einschließlich Darstellung Freiflächengestaltung und Entwässerungsgraben Stand (10.06.2022)  
Planungsstand HQ 100 gem. Hydraulischer Berechnung SKI GmbH + Co. KG 22.07.2022

**ERLÄUTERUNG**

- Systemskizze: Oberkante baulicher Anlagen und Dachneigung im Gewerbegebiet**  
OK max: 379 m NNH (± 12 m über Geländeoberfläche)  
Dachneigung (>3%)  
Oberkante (OK) baulicher Anlagen
- Boden- und Gewässerschutz**  
Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
- Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.



- Artenlisten**  
7.1 Artenliste „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkfläche) - Durchgrünung Parkflächen“  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mDb; Stammumfang: 16-18 cm  
Acer campestre  
Alnus x spaethii  
Catalpa  
Corylus colurna  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Fraxinus ornus  
Gleditsia triacanthos  
Liquidambar styraciflua  
7.2 Artenliste „SO/GE“ - Durchgrünung Sondergebiete/Gewerbegebiete  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mDb; Stammumfang: 16-18 cm  
Acer campestre  
Acer monosperulatum  
Alnus x spaethii  
Carpinus betulus  
Celtis occidentalis  
Fraxinus ornus  
Gleditsia triacanthos „Skyline“  
Liquidambar styraciflua  
Ostrya carpinifolia  
Carpinus japonica  
Tilia cordata  
Tilia x europaea  
Robinia  
Sorbus torminalis  
Sträucher: Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100 cm  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Berberis vulgaris  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Sorbus aucuparia  
Syrphocarpus albus  
Viburnum opulus  
Viburnum lantana  
7.3 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Malus sylvestris  
Populus nigra  
Prunus avium  
Prunus padus  
Pyrus pyraeaster  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Ulmus laevis  
Sträucher: Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, 60-100 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Berberis vulgaris  
Corylus avellana  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus spec.  
Euonymus europaeus  
Ilex aquifolium  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix alba  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Sorbus aucuparia  
Sorbus torminalis  
Taxus baccata  
Viburnum opulus  
Wasser-Schneeball  
7.4 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.5 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.6 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.7 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.8 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.9 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten  
7.10 Artenliste „Ortsrandeingußung“  
Bäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mB oder mDb, Stammumfang: 16-18 cm, aus dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“  
Acer campestre  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Kornelkirsche  
Wildapfel  
Schwarzpappel  
Vogel-Kirsche  
Trauben-Kirsche  
Wildbime  
Stieleiche  
Flechten

- Art der baulichen Nutzung**  
10.1 Ausgleichsfläche 1: Anlage einer Feuchtwiese auf 5.197 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 1180 und 1159 Gmkg. Beilngries.  
10.2 Ausgleichsfläche 2: Anlage einer Feuchtwiese auf 2.329 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 1140 und 1141 Gmkg. Beilngries.  
10.3 Ausgleichsfläche 3: Anlage einer Feuchtwiese auf 984 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 1138 Gmkg. Beilngries.  
10.4 Ausgleichsfläche 4: Anlage eines extensiven Grünlands auf 12.511 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 548 Gmkg. Töging.  
10.5 Durch die entstehende Ortsrandeingußung werden bereits 799 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes kompensiert.  
10.6 Durch die genannten Ausgleichsflächen kommt es zu einer Aufwertung von 21.820 m<sup>2</sup>. Folglich ergibt sich ein Ausgleichsüberschuss von 57 m<sup>2</sup>.
- HINWEISE**  
1. **Immissionsschutz**  
Die für die Freizeiflächen angegebenen Emissionskontingente gelten für den bestimmungsgemäßen Betrieb, wie z. B. die Durchführung von Fik- und Wochenmärkten. Bei selteneren Veranstaltungen mit hoher Standortbeurteilung oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz (Volksfeste) sind die Vorgaben der Freizeitarichtlinie zu beachten.  
Die Beurteilungszeiträume sind bei dem Nachweis der Emissionskontingente für die Teilflächen GE der TA Lärm, für die Teilflächen VK dem Beiblatt 2 zu DIN 18005, für die Teilfläche SP der 18. BImSchV und für die Teilflächen FR der Freizeitarichtlinie zu entnehmen.  
Ein Vorhaben erfüllt die schallechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der unter Berücksichtigung des Schallschuttsverhältnisses zum Zeitpunkt der Genehmigungsgenehmigung berechnete A-bewertete Beurteilungspegel L<sub>A</sub> der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehende Bedingung erfüllt:  
L<sub>A</sub> ≤ L<sub>EA</sub> - ΔL  
Mit:  
L<sub>A</sub> A-bewerteter Beurteilungspegel in dB  
L<sub>EA</sub> Emissionskontingent der Teilfläche in dBm<sup>2</sup>  
ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dBm<sup>2</sup>  
Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen:  

Immissionsort	Gebietsausweisung
IO 01	Gebietsgrenze Gewerbeflächen nördlich des Plangebietes
IO 02	Betriebsleerwohnhaus Sandstraße 40
IO 03	Grund- und Förderschule Beilngries
IO 04	Wohnhaus Badstraße 2
IO 05	Wohnhaus Kellenstraße 32
IO 06	Campingplatz, Erweiterungsfläche

  
Die Anforderungen sind bei dem Nachweis der Teilfläche GE der TA Lärm, dem Nachweis der Teilflächen VK dem Bbl. 2 zu DIN 18005, dem Nachweis der Teilfläche SP der 18. BImSchV und dem Nachweis der Teilflächen FR der Freizeitarichtlinie zu entnehmen.  
Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften  
Alle Normen und Richtlinien können in der Stadtverwaltung Beilngries, Hauptstraße 24, Zimmer 15 während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 9-12 Uhr und Donnerstag 14-16 Uhr) zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.  
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).  
2. **Denkmalschutz**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. 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 findet, 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.  
3. **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.  
4. **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.  
5. **Hochwasser**  
Teilflächen des Plangebietes befinden sich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 der Altmühl.  
6. **Retentionsraumausgleich**  
In der festgesetzten Fläche zum Retentionsraumausgleich kann ein Volumen von 14.270 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Zum Ausgleich der geplanten Entwürfungen wird ein Volumen von 1.901 m<sup>3</sup> benötigt. Es verbleiben 12.369 m<sup>3</sup> geschaffenes Retentionsraumvolumen. Der Retentionsausgleich muss zeitgleich erfolgen.  
7. **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.  
8. **Pflanzabstände**  
Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.).  
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Versorgungsleitungen ist das „Merktblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungseleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.  
Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.  
9. **Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen**  
In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.  
10. **Bauverbotszone**  
Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStRW für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Werbende oder sonstige Hinweiswischer sind gemäß § 9 Abs. 6 FStRG bzw. Art. 23 BayStRW innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Bäume und PKW- Stellplätze dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 17.03.2021 hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 17.03.2021 hat in der Zeit vom 03.05.2021 bis 04.06.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 23.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 20.08.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 23.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis 20.08.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 23.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 14.09.2022 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ in der Fassung vom 28.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2022 bis 14.09.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.10.2022 den Bebauungsplan Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.10.2022 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den 12.07.2023

(1. Bürgermeister)  
Wolfgang Schönbauer

Beilngries, den 10.07.2023

(1. Bürgermeister)  
Wolfgang Schönbauer

Beilngries, den 18.07.2023

(1. Bürgermeister)  
Wolfgang Schönbauer

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 103 „Sondergebiet bei der Seefigur“ wurde am 12.07.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay, Verm.-verwaltung 2020

**Stadt Beilngries**  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

**Bebauungsplan Nr. 103**  
"Sondergebiet bei der Seefigur"  
mit integriertem Grünordnungsplan

Formal: DIN A 0L  
letzte Änderung: 27.10.2022  
Datum der Planfassung: 27.10.2022  
Plan Nr.: 1093 - 4

Planfassung: **Rechtsverbindliche Fassung**

Unterschrift des Planers:  
[Signature]

Planer:  
TB MARKERT  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planer:  
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Melanie Fritschner, Stadtplaner  
Adrian Maries, Stadtplaner

Beauftragter:  
Andreas Maries  
Nicolas Schönbauer

Planer:  
Pflanzentwurf: Dr. 34  
Hilfsplaner:  
Amberg-Weißbühl: Dr. 286  
USA-ISBN: DE3 5889497

Telefon:  
(0911) 999878-0  
Fax: (0911) 999878-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de