

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf eine Höhe von 507,5 m über NHN nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Dachformen: Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
- Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

- Je volle 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die innerhalb der Ausgleichsmaßnahme (3 Obstbäume – Streuobstwiese) festgesetzten Bäume können dieser Verpflichtung nicht angerechnet werden. Folglich sind zusätzlich zur Ausgleichsmaßnahme 2 Gehölze innerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Artenliste A - Durchgrünung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Echte Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe 100-120 cm, regionale Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mispel

- Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.
- Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen.
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

Interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

- Um den Eingriff durch die vorliegende Einbeziehungssatzung auszugleichen wird eine naturschutzfachliche Aufwertung von 540 Wertpunkten benötigt. Als interner naturschutzfachlicher Ausgleich ist innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Reihe Obstgehölze (3 Stück) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 5 m betragen. Die nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat des Unterwuchses ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von 2 m, vom Stamm gemessen, sind einzuhalten. Die Obstgehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigstellung der Gebäude anzulegen. Durch die interne Ausgleichsmaßnahme kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 575 Wertpunkten. Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die interne Ausgleichsmaßnahme (Anlage eines Streuobstbestands) in Höhe von 575 Wertpunkten vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Überschuss von 35 Wertpunkten. Die genauen Angaben zur Etablierung des Streuobstbestands sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

HINWEISE:

- 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.
- 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENKW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- 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 Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- 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.
- Geogefahren:** Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren
- Artenschutz:** Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG abschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Brut- bzw. Revierzentren erfolgen. Für die Außenbeleuchtung wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtungskörpern empfohlen.
- Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO₂-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

Bemaßung in Metern

Abriß Gebäude geplant

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze

z.B. 81/1 Flurnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

507,0 m Höhenlinie in Meter ü. NHN

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 folgende Einbeziehungssatzung Beyer.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Kevenhüll umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nr. 81 der Gemarkung Kevenhüll. Die Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:500. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches auf Flst.-Nr. 81, Gemarkung Kevenhüll, wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 3 Bestandteile dieser Satzung

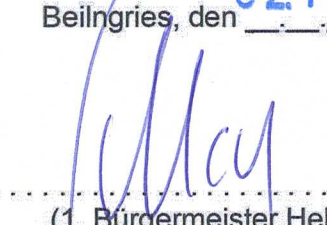
- Bebauungsplan mit
1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSMERKE

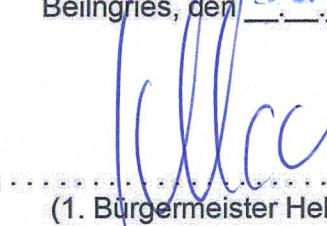
- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 28.06.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll in der Fassung vom 21.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll in der Fassung vom 21.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2023 die Einbeziehungssatzung Nr. 120 „Beyer“ Kevenhüll gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2023 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den 02. FEB. 2024

 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

5) Ausgefertigt
 Beilngries, den 05. FEB. 2024

 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Kevenhüll „Beyer“ wurde am 12. FEB. 2024 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beilngries, den 13. FEB. 2024

 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023



Stadt Beilngries
 Hauptstraße 24
 92339 Beilngries
 Tel. 008461 707-0
 Email poststelle@beilngries.bayern.de
 Web www.beilngries.de

Einbeziehungssatzung Nr. 120 "Beyer" Kevenhüll mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1373 - EBS - 2
Datum der Planfassung	14.12.2023	letzte Änderung	14.12.2023

Planverfasser: TB MARKERT Stadtplaner* Landschaftsarchitekt PartG mbB
 Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung: Pilsenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg, Amtsgericht Nürnberg PR 286, USt-IdNr. DE315889497
 Tel. (0911) 99876-0, Fax (0911) 99876-54, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de

