



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die 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.
 2.2 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.
- Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden und Garagen im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der in jedem Baufenster per Plan eintrag festgesetzten Bezugshöhe (BZH) nicht überschreiten.
- Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in den Allgemeinen Wohngebieten bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachstuhl, nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe von Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
- Im Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauweise, insbesondere durch Zwerggiebel, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende 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, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
- Dachflächen von Satteldächern, Zeit- 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.
- Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- Dachaufbauten und Zwerggiebel
- 4.1 Zwerggiebel und Zwerghäuser sowie Dachaufbauten in Form von Giebeln sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schleppe- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergelagerte Gebäude ist nur eine Giebelform zulässig.
- 4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 4.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.
- 4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Waln- und Zeltdächer ausschließlich Dachziegel in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Pultdächern, sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, sind zusätzlich Beschichtungen aus Fiberglas zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden sind festgesetzt.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
- 5.1 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.
- 5.2 Vor den Einfahrtseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
6. Von natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m zu begrenzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
7. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 635/12 innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 635/10 festgesetzt.
- Grünordnung**
8. Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainplaster, auszubilden.
- 8.2 Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbau-/Obstbaum oder zwei standortgerechte Sträucher entsprechend der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzqualität ist der Artenliste zu entnehmen.
- 8.3 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke und der Grünflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerpflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist nicht zulässig.
- 8.4 Alle Einfriedungen sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Bodenanne Einfriedungen ohne Bodenfreiheit haben in gewissen Abständen (mindestens alle 5 m) eine Bodenfreiheit von 0,1 m aufzuweisen. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig.
- 8.5 Artenliste:
 Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm
 Acer campestre
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Crataegus laevigata
 Crataegus monogyna
 Carpinus betulus
 Prunus padus
 Sorbus aucuparia
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Tilia cordata
 Juglans regia
 Malus communis
 Pyrus communis
 Feld-Ahorn
 Spitzahorn
 Bergahorn
 Zweifloriger Weißdorn
 Einfloriger Weißdorn
 Hainbuche
 Traubenkirsche
 Echte Eberesche
 Steleiche
 Traubeneiche
 Winterlinde
 Walnuss
 Wildapfel
 Wildbirne
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Hasel
 Gew. Pfaffenhütchen
 Liguster
 Heckenkirsche
 Kreuzdorn
 Hundrose
 Krautzweige
 Ohren-Weide
 Grau-Weide
 Purpur-Weide
 Schwarzer Holunder
 Traubenholunder
 Wolliger Schneeball
 Wasser-Schneeball

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.
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
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 - GasStellS) 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.
Wild abfließendes Oberflächenwasser: Aufgrund der Lage am Hang wird auf sog. wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen. Es wird empfohlen in den privaten Grünflächen der Bauparzellen am Rande des Baugebietes entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen.
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 bestehenden Entwässerungsgräben eingeleitet werden. Eine Einleitung in den Schutzwasserkanal ist unzulässig.
 Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGVV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
Hochwasser: Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie des HQ100-Bereiches.
 Bei einer Bebauung innerhalb der Baugrenzen im Bereich des Bemessungshochwassers HQ100 ist das Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) entweder auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN aufzufüllen oder es ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben notwendig. Der Retentionsraumverlust ist an geeigneter Stelle auszugleichen. Alternativ können bei einer Bebauung innerhalb der Baugrenzen die Baukörper auf dem betroffenen Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) so angeordnet werden, dass die Hochwassergefährdungsfläche des Bemessungshochwassers HQ100 frei bleibt. Erfolgt keine Auffüllung des gesamten Baugrundstückes auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN müssen bei vorgesehener Anlage (z.B. Zäune, Gartengestaltung) innerhalb des Hochwasserbereiches die Vorgaben des Wasserrechts beachtet werden.
Geofahren: Die Gefahrenabwehr innerhalb der Baugrenzen der Baukörper auf dem betroffenen Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) so angeordnet werden, dass die Hochwassergefährdungsfläche des Bemessungshochwassers HQ100 frei bleibt. Erfolgt keine Auffüllung des gesamten Baugrundstückes auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN müssen bei vorgesehener Anlage (z.B. Zäune, Gartengestaltung) innerhalb des Hochwasserbereiches die Vorgaben des Wasserrechts beachtet werden.
Geofahren: Die Gefahrenabwehr innerhalb der Baugrenzen der Baukörper auf dem betroffenen Baugrundstück (Grundstück Fl.Nr. 634/3) so angeordnet werden, dass die Hochwassergefährdungsfläche des Bemessungshochwassers HQ100 frei bleibt. Erfolgt keine Auffüllung des gesamten Baugrundstückes auf eine Mindesthöhe von 363,80 m ü. NN müssen bei vorgesehener Anlage (z.B. Zäune, Gartengestaltung) innerhalb des Hochwasserbereiches die Vorgaben des Wasserrechts beachtet werden.
Plananzstände: Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBG Art. 47 ff).
 Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merklblatt 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 Telekommunikationsleitungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen: In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, ausstrahlen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
Straßenbegrenzung: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B, den Punkten C und D sowie den Punkten E und F (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Artenschutz: Baufeldkrümmung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich 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 Leuchtstoffröhren empfohlen.
Schottergärten: Großflächige Kies- oder Schottergärten - auch in versickerungsfähiger Gestaltung - werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.
 Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

VERFAHENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 16.11.2023 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Winterleite II“ (1. Änderung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 unterrichten kann, lagen in der Zeit vom 22.12.2023 bis einschließlich 09.01.2024 zur Einsicht bereit.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27.1 „Winterleite II“ - 1. Änderung in Kottgingwörth in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2024 bis 12.02.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27.1 „Winterleite II“ - 1. Änderung in Kottgingwörth in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2024 bis 12.02.2024 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2024 den Bebauungsplan Nr. 27.1 „Winterleite II“ - 1. Änderung in Kottgingwörth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2024 als Satzung beschlossen.
- Beilngries, den 23 APR. 2024
 (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)
- Beilngries, den 24 APR. 2024
 (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)
- Beilngries, den 26 APR. 2024
 (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3748), 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 den Bebauungsplan Nr. 27.1 „Winterleite II“ - 1. Änderung in Kottgingwörth für den Bereich östlich der Straße Am Bergl als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.04.2024 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.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 ED 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.5. Baugrenze

- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 6.1. Straßenverkehrsflächen
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Rad- und Gehweg
- Grünflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Sonstige Planzeichen**
 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 15.10. Bezugshöhe für Festsetzungen (kein eingemessener Punkt) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

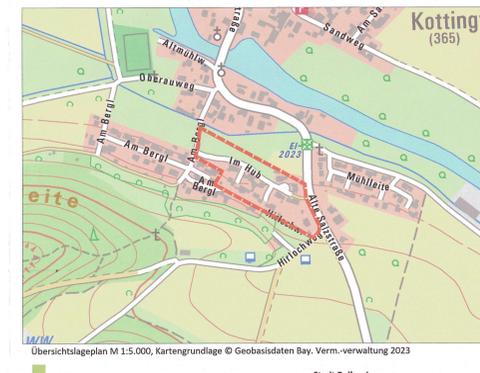
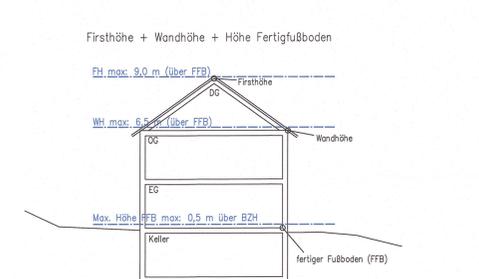
DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 297 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NNH
- Anbauzone
- 4,9 - Bemaßungen in Metern
- Punkt für Straßenbegrenzungslinie
- Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- HQ100-Bereich

ERLÄUTERUNGEN



beilngries
 begeistert

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

Bebauungsplan Nr. 27.1 "Winterleite II" - 1. Änderung in Kottgingwörth mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A0	Plan Nr.	1432 - BP - 2
Datum der Planfassung	11.04.2024	letzte Änderung	11.04.2024
Planverfasser	TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten PartG mbB Beilngries, Freising, München	Planfassung	Rechtsverbindliche Fassung

Beauftragte:
 Adrian Miederer, Nicolas Schmelzer, Jan Gerlach
 Mitarbeiter:
 Ulrike Weidner, Dr. Ingrid Weidner, Dr. Ingrid Weidner, Dr. Ingrid Weidner
 US-Nr.: DE151885497

TB MARKERT
 Stadtplaner + Landschaftsarchitekten