

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauZVO) 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 den einfachen Bebauungsplan „Nr. 88 Süd Innenentwicklung Beilngries“ 2. Änderung für den Bereich zwischen Seestraße und An der Almühl, den Bereich Keilheimer Straße östlich der Sulz sowie den Bereich Kirschbaumweg als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 03.07.2025 und die auf dieser vermittelten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:2.500 und
2. Textlichen Festsetzungen

Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

6.1. Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

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

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

15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Bodendenkmälern

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

6.1. Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

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

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

15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Bodendenkmälern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Gem. § 30 Abs. 3 BauGB gelten im Übrigen die Regelungen des § 34 und § 35 BauGB.

1.2 Der Bebauungsplan nimmt keine Abgrenzung von im Zusammenhang bebauten Ortslagen nach § 34 Abs. 1 vor.

2. Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

2.1 Festgesetzt wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung in Wohngebäuden.

2.2 Für die Bebauungsplanfläche mit der Bezeichnung I gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
60 m²	<= 40 m²
100 m²	über 40 m² bis <= 70 m²
140 m²	über 70 m² bis <= 100m²
180 m²	über 100 m²

2.3 Für die Bebauungsplanflächen mit der Bezeichnung II, III, IX, X, XI und XII gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
80 m²	<= 40 m²
120 m²	über 40 m² bis <= 70 m²
160 m²	über 70 m² bis <= 100m²
250 m²	über 100 m²

2.4 Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.

2.5 Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche durch Balkone, Dachgauben, Terrassen und Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

2.6 Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

2.6.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen, noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung Nr. 2.5 gilt entsprechend

2.6.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (2.6.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

3. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

3.1 Die Grundflächenzahl in den Bebauungsplanflächen mit der Bezeichnung I, III, IX, X, XI und XII beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0.4).

3.2 Die Grundflächenzahl in der Bebauungsplanfläche mit der Bezeichnung II beträgt 30 vom Hundert (GRZ 0.3).

3.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0.8.

3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

3.4.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.

3.4.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.4.3 Bei einer Grundstücksteilung gelten die vorstehenden Festsetzungen (3.4.1 und 3.4.2) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

4. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse

4.1 In den Bebauungsplanflächen mit der Bezeichnung I, III, X, XI und XII ist die Errichtung von 3 Vollgeschossen zulässig

4.2 In der Bebauungsplanfläche mit der Bezeichnung IX ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist für Gebäude mit geneigten Dächern zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,5 m gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Puttdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Alternativ ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses (Terrassengeschosses) zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist. Zum Zwecke der Inneren Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebaut werden.

4.3 In den Bebauungsplanflächen mit der Bezeichnung II und IId ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Bei zwei Vollgeschossen in Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Errichtung eines Dachgeschosses zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,0 m, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Puttdächern ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandflucht des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der Inneren Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebaut werden.

4.4 Die Erhöhung der Geschossfläche in Dachgeschossen oder Terrassengeschossen durch die Errichtung von Balkonen oder Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4.5 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Datum Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. des Kniestocks überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:

4.5.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Geschossfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung Nr. 4.4 gilt entsprechend.

4.5.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (4.5.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

HINWEISE:

1. Teilung von Grundstücken: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Abs. 4 BauNVO festgesetzt, zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.

2. Stellplätze: Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablosung 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.

3. Niederschlagswasserversickerung: Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

4. Bodendenkmäler: 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. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

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

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

III

Bezeichnung der Bebauungsplanflächen zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Altmühl

Erläuterung Anzahl Vollgeschosse (Festsetzung Nr. 4)

Bereich IX

Terrassengeschosse sind alleseitig 1,5 m von der Außenwandflucht des darunterliegenden Geschosses einzurücken. Zu Erschließungszwecken (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig ausgeführt werden.

>2/3 Grundfläche

>2/3 Grundfläche

Kniestock <= 1,5 m

Bereich II und IId

Terrassengeschosse sind alleseitig 1,5 m von der Außenwandflucht des darunterliegenden Geschosses einzurücken. Zu Erschließungszwecken (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig ausgeführt werden.

<2/3 Grundfläche

<2/3 Grundfläche

Kniestock <= 1 m

Bereich I, III, XI, XII

Kein Kniestock
Kein VG im Dachgeschoss

Erläuterung Höhe baulicher Anlagen (Festsetzung Nr. 6.4 + 6.5)

Bereich IX, XII

FH max 12m
WH max 11m

natürliches Gelände

Niedrigster Schnittpunkt

Kniestock <= 1,5 m

WH max 11m

natürliches Gelände

Niedrigster Schnittpunkt

Kniestock <= 1 m

Kein Kniestock
Kein VG im Dachgeschoss

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die 2. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am örtlich bekannt gemacht.

2) Zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“, 2. Änderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“, 2. Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.

4) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Beilngries, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)

5) Ausgefertigt

Beilngries, den

(Siegel) (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“, 2. Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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

(Siegel) (1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)

Übersichtslageplan M 1:15.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2017

beilngries begeistert

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

"Bebauungsplan Nr. 88 Süd"

Einfacher Bebauungsplan Innenentwicklung

Teil Süd, 2. Änderung

Format DIN A0 Plan Nr. 1660 - 1

Datum der Planfassung 03.07.2025 letzte Änderung 03.07.2025

Planverfasser Planfassung Entwurf

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH
Brahm, Fieschauer, Merdes
Bearbeitung: Adrian Merdes, Jeroen Erhardt, Jan Garkisch
Pilsenerthor Str. 34
90469 Nürnberg
Angemerkte Nürnberg PR 286
US-IdNr. 05315889497

Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB MARKERT

Stadtplaner * Landschaftsarchitekten