



## PRAEMABEL

Die Stadt Beilngries erlaubt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934) zulässig gründend durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) zulässig die bauliche Nutzung von § 3 des Grundstücks (Bauzulassungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung und Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet „Untermühlweg“ 1. Änderung“ für den Bereich südwestlich der Kellheimer Straße als Satzung.

## § 1 Raumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgereifte Bebauungsplanezeichnung in der Fassung vom 31.07.2025 und die auf diesen vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Bebauungspläne.

## § 2 Bestimmungen der Satzung

Bebauungsplan mit:  
1. zeichnerischer Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

## § 3 Inkrafttreten

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

## 1. DARSTELLUNG ALS HINWEIS

338/1 Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

14 Bestandsgebäude mit Hausnummern

ehemalige Mülldeponie

Sichtflächen

Bodenkmal mit Aktennummer (Nachrichtliche Übernahme)

D Baudenkmal mit Aktennummer

15 Bemaßung

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme)

Hochwassergefahrenflächen HQ100 (Nachrichtliche Übernahme)

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
§§ 1 bis 11 der Bauzulassungsverordnung - BauNVO)



1.2.3. Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)



1.3.1. Gewerbegebiete  
(§ 6 BauNVO)



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



3.5. Baugrenze



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



6.1. Straßennverkehrsflächen



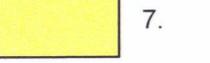
6.2. Straßengrenzlinie



Anbaufreie Zone 15m (bauverbotszone nach Art. 23 BauNVO)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen

Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen



Elektrizität



9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen

13. 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 BauGB)
- GE 1
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
- A Sektorlinie für zusätzliche Emissionskontingente
- Nacht < 36 dB
- Abgrenzung Lärmgrenze
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Emissionskontingent LEK [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+ 278	+ 320	+ 4	+ 4
B	+ 320	+ 333	+ 7	+ 7
C	+ 333	+ 345	+ 11	+ 11
D	+ 345	+ 355	+ 7	+ 7
E	+ 355	+ 10	+ 5	+ 5
F	+ 10	+ 22	+ 4	+ 4
G	+ 22	+ 70	0	0
H	+ 70	+ 208	+ 11	+ 11
I	+ 208	+ 278	+ 0	+ 0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilläden, so ist dieses Vorhaben als unzulässig, wenn der sich ergebende Bebauungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenzen ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung, sie wird nicht ausgeschlossen.

Wohnungen im Gewerbegebiet:

Insofern Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkommungen zum Schutz der Umwelt auf Gewerbegebiete DIN 4109 zu treffen. Einzelheiten der Anwendung der DIN 4109 ist dem Bauauftrag durch die Anwendung der Anforderungen der DIN 4109 zu entnehmen. Die Wohnnutzung nicht näher als zur 59 dB(A)-Nachtschallnorm an der Staatsstraße St. 2230 heranzurücken. Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Staatsstraße St. 2230) nach DIN 4105, als auch auf den angemessenen Schutz gegen Gewerbelärm (aus Betriebsergebnis) und Lärmbelästigung TA Lärmbelästigung. Die Wohn- und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgewählte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbegebiete resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen am geplanten Wohngebäude erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafzimmer und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungen geöffnet werden dürfen.

- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen (sog. kalter Wintergarten)

- Prallscheiben vor den Fenstern

- Orientierung von Räumen auf die lärmagewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)

- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

Hinweis:

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen einer Anlage oder auf Baugrubenstücken ausstrahlen, sind so zu begrenzen, dass Gefahren und unzulässige Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerken werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bebauung der Stadt Beilngries, Hauptstraße 24, 92339 Beilngries, zu jedemmanns Einsicht bereitgestellt. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig untergelegt.

7. Gröndnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen hierzu sind im Schriftteil „Begründung“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit naturschutzfachlicher Eingriffserklärung und gröndnerischen Festsetzungen enthalten.

8. Naturschutzfachliche Festsetzungen

Um den Einfluss durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist ein Gesamtausgleich von 13,729 m<sup>2</sup> erforderlich. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 13,729 m<sup>2</sup> wird über die Umsetzung von 2 Aufwertungsmaßnahmen geleistet (Genauere Angaben zur Etablierung sowie zur Pflege sind der Begründung zum Bebauungsplan entnommen). Der kalkulierte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die festgesetzten Ausgleichsflächen vollständig abgedeckt werden.

8.1. Ausgleichsfläche 1, Flumummer 545 Grmg, Kottingwörth, 10.865 m<sup>2</sup>

8.2. Ausgleichsfläche 2, Flumummer 219 Grmg, Kottingwörth, 6.862 m<sup>2</sup>

8.3. Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche 1 „Feuchtwiese“

- Artenanreicherung durch streifenweise Ausaat einer autochthonen Saatgutmischung „Feuchtwiese“ aus dem Ursprungsgebiet 14 oder Mähgutübertragung auf zuvor streifenweise gefestigte Flächen (ca. 1/4 der Fläche)

- Gegebenenfalls Durchführung eines Schöppschmittes

- 2-malige Mäh (Ende Juni/Anfang Juli und Ende August/Anfang September) mit Abtransport des Mähguts

- Belassen eines wechselnden Altablässtreifens auf 10-20% der Fläche bis zur darauffolgenden Mäh

- Verzicht auf den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel

8.4. Entwicklungskonzept Ausgleichsfläche 2 „Feuchtwiese“

- Umrundung Acker in Grünland mittels Ausaat einer autochthonen Saatgutmischung „Feuchtwiese“ aus dem Ursprungsgebiet 14 oder Mähgutübertragung

- Gegebenenfalls Durchführung eines Schöppschmittes

- In den ersten 5 Jahren: mind. 3-malige Mäh ab Anfang Juni mit Abtransport des Mähguts; mind. 6 Wochen Abstand zwischen zwei Schnitten

- Ab dem 6. Jahr: mind. 2-malige Mäh ab Mitte Juni mit Abtransport des Mähguts; mind. 6 Wochen Abstand zwischen zwei Schnitten

- Belassen eines wechselnden Altablässtreifens auf 10-20% der Fläche bis zur darauffolgenden Mäh

- Verzicht auf den Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmittel

9. Artenschutz

Inhaltlich der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege“ sind die nachfolgenden Maßnahmen für den potenziellen Wert von Zukunftssicheren Lebensräumen zu umsetzen. Die Maßnahmen befindet sich im Geltungsbereich der Planung und befindet sich auf einer Teilfläche der Flumummer 333 Grmg. Beilngries.

Entsprechend sind innerhalb der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege“ und der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und der Pflege“ zu unterscheiden. Unter „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege“ ist vorrangig mittels Abschreiteranlage und Versickerungsanlage in den Untergrund zu handeln. In Ausnahmefällen kann auf dem jeweiligen Grundstück das Niederschlagswasser zurückgehalten und gepuffert in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Unter „Flächen für Maßnahmen zum Erhalt und der Pflege“ sind die im Geltungsbereich der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege“ liegenden Flächen zu verstehen. Eine mit dem Landratsamt Eichstätt und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmte Entwurfshaltung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5. Altlasten

Unterhalb von Teilläden der noch nicht überbauten Flächen sind eine ehemalige Mülldeponie. Besonders betroffen sind die Parzellen 8 und 10. Der damalige Betreiber und heutige Pflichtiger ist die Stadt Beilngries.

Bauwerker werden vorab hingewiesen, dass für Altlastenflächen folgende Punkte gelten sind:

Es sind nur bauliche Maßnahmen möglich, die ohne Tiefengründung herzustellen sind und nicht in den Deponekörper eingreifen.