



PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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. 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. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch für den Bereich am Pondorfer Weg als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

– für den raumlichen Geltungsbereich des Baugebiets gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 05.11.2025 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bebauungsplan mit
reichnerischem Teil im Maßstab 1:

I. Zeichnerischen Teil im Maßstab 1:500 und 2. Textlichen Festsetzungen

mäß § 10 Abs. 3 BauGB m

1. Art der baylischen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- (§ 4 BauNVO)

- OK FFB
483,0

- ## — — — 3.5. Baugrenzen

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

- ## **6.2. Straßenbegrenzungslinie**

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- 23 Bestandsgebäude mit Hausnummern

260/1 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern

8,8 Bemaßung in Metern

485m Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN

1_635m² geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen mit Grundstücksnummern

Bebauungsvorschlag

Anpflanzen: Bäume

FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl an Vollgeschossen
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	Bauweise
zulässige Dachformen	
maximal zulässige Wandhöhe	maximal zulässige Firsthöhe

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN

- Vollgeschosse und mögliche Bauformen

9.2

E + DG = II

E + I + DG = II

Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß (nach BayBO) wenn $<\frac{2}{3}$ der Geschossfläche eine Raumhöhe von $\geq 2,3$ Metern aufweisen

LICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--|------|--|
| Art der baulichen Nutzung | | vo
re |
| Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO | | Int
13
We
ch
Un |
| Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. | 10.1 | |
| Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt. | | |
| Maß der baulichen Nutzung | 10.2 | Ex
be
bu
zu
De
au
üb |
| 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. | | |
| 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. | | Externe Aus
Maßstab 1:2 |
| Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden und Garagen im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. | | |
| Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet 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 Dachhaut, 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 Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, 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, 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. | | |
| Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich zu den in Festsetzung 4.1 genannten Dachformen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. | | |
| Dachaufbauten und Zwerchgiebel: | | 11. Ar |
| Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. | 11.1 | Fo
Du
na |
| Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. | 11.2 | M1
ge |
| Dacheinschnitte sind unzulässig. | 11.3 | V1
stä
Alt |
| Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten. | | V2
Ar
fan |
| Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ausschließlich Dachsteine 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 Bedachungen aus Falzblech zulässig. Farbe und Material der Dächer von | | |

s- /Ausgleichsregelung

- 46 Wertpunkten. Um den entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff zu kompensieren der vorliegenden Planung zwei Ausgleichsflächen zu geordnet.

Ausgleichsfläche: Innerhalb des Plangebiets ist im Südwesten auf der Flurnummer 102 Beilngries auf einer Fläche von 400 m² die bestehende Eingrünung Richtung Süden zu ergänzen und zu erweitern. Auf der Fläche sind mind. 4 Bäume sowie 16 Sträucher der Artenliste zu etablieren, dauerhaft zu erhalten und in Ihrem Wuchs zu fördern. Der Wertpunkt der internen Ausgleichsmaßnahme ist mit 2.000 Wertpunkten zu bewerten.

Ausgleichsfläche: Die verbleibenden 14.315 Wertpunkte werden über ein bereits bestehendes Ökokonto der Stadt Beilngries geleistet. Auf der Flurnummer 103 Gmkg. Arnburg (Ökokonto) wird dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche von 2.863 m² zur Verfügung gestellt.

Bestehende naturschutzfachliche Eingriff in Höhe von 16.246 Wertpunkten kann durch die vorgenannten Maßnahmen vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Wertpunktessatz von 69 Wertpunkten.

Fläche (Teilfläche) auf der Flurnummer 103 Gmkg. Arnburg - Ökokonto der Stadt Beilngries -

Hautrechtliche Vorgaben

Um Vermeidungsmaßnahmen (V) und Minderungsmaßnahmen (M) sind innerhalb der Planung der Planung zu berücksichtigen um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen § 4 BNatSchG auszuschließen:

 - Geplant ist die Anbringung von 6 Nistkästen/Nisthilfen für Gebüschräuber im Umfeld des Plangebiets an geeigneten Standorten.
 - Technische Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August.
 - Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten
 - Ausführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 4 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Februar bis Ende Februar.

FAHRENSVERMERKE

- Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch beschlossen. Der Entschlussbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Abstimmung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch in der Fassung vom _____ waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch in der Fassung vom _____ war mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich.

Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den

.....
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

efertigt

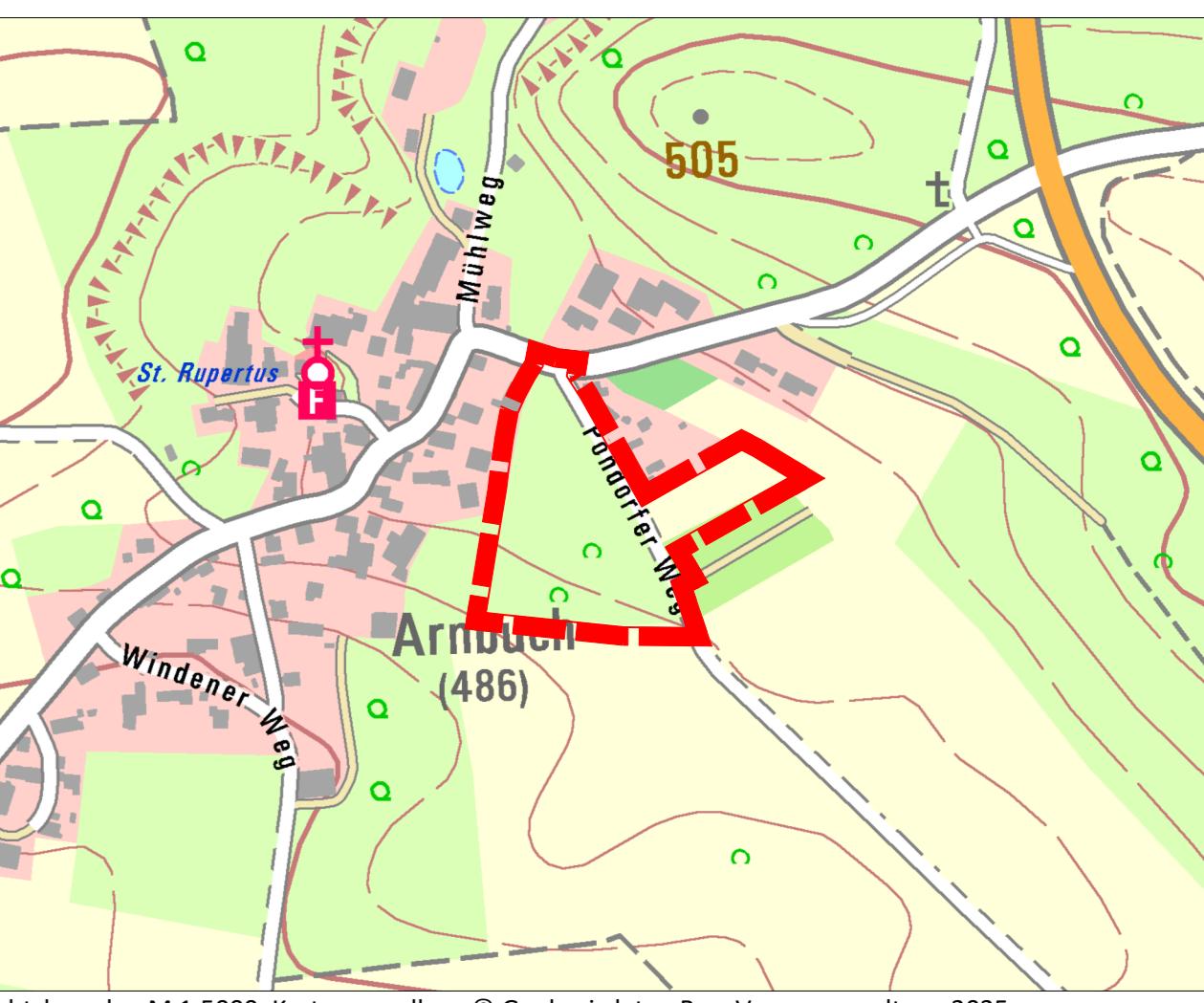
Beilngries, den

.....
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz“ in Arnbuch wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S.1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann sichtbar bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beilngries, den

.....
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)





beilngries
begeistert

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Tel. 008461 707-0
Email poststelle@beilngries.bayern.de

Bebauungsplan Nr. 118 "Heiligenholz" in Arnbuch mit integriertem Grünordnungsplan

	DIN A0	Plan Nr.	1628 - BP - 1
der Planfassung	05.11.2025	letzte Änderung	05.11.2025
rfasser		Planfassung	Vorentwurf
KERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Fleischhauer, Merdes			
ung: Merdes, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch			
uther Str. 34 ürnberg icht Nürnberg PR 286 DE315889497	Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		