PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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 den Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg" für den Bereich nördlich der Kelheimer Straße als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.01.2026 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

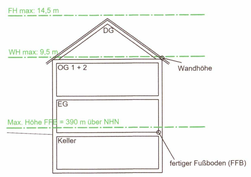
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
Grundrissen (TG, EG, Regelgeschoss und DG) im Maßstab 1:100
Regelquerschnitt im Maßstab 1:100
Ansichten im Maßstab 1:100
Lageplan (Übersicht Grundstück) im Maßstab 1:100
Vorhabenbeschreibung
Schalltechnische Konzeptuntersuchung zum einwirkenden Gewerbelärm (20.12053-b01)
Schalltechnische Untersuchung zum einwirkenden Verkehrslärm (20.12053-b02)
Zusammenfassung Verkehrszählung

§ 3
Inkrafttreten

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

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

Firsthöhe + Wandhöhe + Höhe Fertigfußboden



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Private Grünflächen

Spielplatz

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

ST oberirdische Stellplätze für PKW
FST oberirdische Stellplätze für Fahrräder
TG Tiefgarage

Umgrenzung von Schutzgebieten
NSG Naturschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Bodendenkmal (Ausrichtung/Lage des Bodendenkmals mit Pfeilen dargestellt)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Fläche mit gestalterischen Festsetzungen nach 4.1

Art der Nutzung	Vollgeschosse
max. Grundfläche	Bauweise
Dachform	Dachneigung
max. Firsthöhe	
max. Wandhöhe	

Nutzungsschablone

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

1430 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern und Bestandsgebäude

400 Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Gebäude Plankonzept
(Vorhabenplan vom 13.10.2025)

22 Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

Zulässig ist die Errichtung von maximal 33 Wohnungen. Zusätzlich sind Einheiten für nicht störendes Gewerbe zulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Allgemeinen Wohngebieten wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.300 m² festgesetzt.

2.2 Durch (Tief-)Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Gemeinschaftsanlagen darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Gesamtgrundfläche von 4.000 m²

2.3 Als Höchstgrenze werden 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt:

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 390 m über NHN nicht überschreiten.

2.5 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in dem Allgemeinen Wohngebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 9,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.

2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 14,5 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

4.1 In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Bauteile zur Erschließung von Gebäuden (Laubengang, Treppenhaus, Aufzug) zulässig. Die Fassade in dem gekennzeichneten Bereich ist blickdurchlässig zu gestalten (z.B. Glas oder offene Geländerbauweise).

4.2 Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer.

4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

4.4 Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.

4.4.1 Dacheinschnitte sind zulässig.

4.4.2 Bei der Errichtung von 3 Vollgeschossen wird ein darüber liegender Kniestock als unzulässig festgesetzt.

4.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.

4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer oder Glasdächer zulässig.

4.7 Die Höhe von Einfriedungen richtet sich nach den Vorgaben der BayBO (max. 2m).

5. (Tief-)Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

5.1 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen für PKW ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze mit ST gekennzeichneten, festgesetzten Fläche zulässig.

5.2 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen für Fahrräder ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Stellplätze mit FST gekennzeichneten, festgesetzten Fläche, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Die Errichtung einer Tiefgarage mit ihren Zufahrten und Eingängen ist im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen mit TG gekennzeichneten, festgesetzten Flächen zulässig. Die Tiefgaragenüberdeckung muss außerhalb der von Gebäuden überbauten Fläche mindestens 0,5 m betragen.

5.4 Die Errichtung von Müllsammelanlagen bis zu 30 m² Grundfläche ist im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

6.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mindestens 1 m zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

7. Grünordnung

7.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

7.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

7.3 Einfriedungen sind mit einem 15 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

7.4 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den Wohngebieten ist je volle 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz oder 2 Sträucher der Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Dementsprechend sind 8 Bäume bzw. 16 Sträucher oder eine Kombination zu setzen. Die Standorte sind frei wählbar.

7.5 Innerhalb der als „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche ist zum Übergang zur Flurnummer 1750 Gmkg. Beilngries eine Waldsaumgesellschaft zu etablieren. Sofern im Zuge von Bauarbeiten nicht in die festgesetzten Bereiche eingegriffen wird, sind diese in ihrem aktuellen Zustand zu erhalten. Bereiche die überplant werden, sind entsprechend der Angaben der Begründung zum Bebauungsplan neu zu bepflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden gebietsheimischen Gehölze sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8. Waldausgleich und Naturschutzfachlicher Ausgleich

8.1 Entsprechend der Ausgleichsbilanzierung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (LfU, 2021)" ergibt sich durch das Verfahren eine naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 4.473 Wertpunkten entsprechend der BayKompV.

8.2 Entsprechend des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen a. d. Ilm ergibt sich aufgrund der Überplanung von Waldflächen ein zu leistender Waldausgleichsbedarf von 1.000 m².

8.3 Der zu leistende Waldausgleich im Umfang von 1.000 m² sowie der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird kombiniert auf der Flurnummer 755 Gmkg. Beilngries erbracht. Hierzu ist auf einem Teilstück der Fläche (1.000 m²) ein „sonstiger standortgerechter Laubwald L62' zu etablieren und dauerhaft zu erhalten. Durch die Entwicklung eines Laubgehölzbestandes auf einem Intensivgrünland kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung von 6.000 Wertpunkten nach BaykompV. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf sowie der zu erbringende Waldausgleich können durch die Maßnahme vollumfänglich abgegolten werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 1.527 Wertpunkten. Die genauen Angaben zur Entwicklung der Fläche sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Jahr 2023 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro „Genista" durchgeführt um eine Betroffenheit von geschützten Arten ausschließen zu können. Die durchgeführte saP kam zu dem Ergebnis, dass keine besonders geschützten Arten durch die Planung betroffen sind. Es müssen keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Innerhalb der Planung ist die folgende konfliktvermeidende Maßnahme umzusetzen:

V1: Einhaltung der Vogelbrutzeiten bei den Rodungen: Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. dürfen keine Gehölzentfernungen vorgenommen werden. Sollten Rodungen vorab nötig werden, so ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt abzustimmen. Brutvorkommen in älteren Gehölzen oder Bäumen können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine Rodung vor dem Ende der Vogelbrutzeit geplant sein, so könnten diese nach Vogelnestern abgesucht werden, allerdings nur unter vorheriger Rücksprache und Einverständnis der UNB Eichstätt.

10. FFH-/SPA-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe zu den nördlich befindlichen FFH- und SPA-Gebieten wurde ebenfalls durch das Büro „Genista" eine FFH/SPA-Vorprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass es durch die Planung nicht zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des angrenzenden FFH-Gebiets sowie SPA-Gebiets kommt.

HINWEISE:

1. **Bodendenkmäler**: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
2. **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. **Niederschlagswasserbeseitigung**: Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern, sofern möglich oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist in das bestehende Kanalnetz einzuleiten. Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
4. **Oberflächenabfluss:** Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet unterhalb einer Hanglage befindet (nördlich starkes Gefälle). Hierdurch kann es zu starken Oberflächenabflüssen im Zuge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze kommen.
5. **Geogefahren:** Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Gefahrenhinweisbereichs für tiefreichende Rutschungen bzw. eine Rutschanfälligkeit (Georisk-Objekt 6934GRO15051). Bei Baumaßnahmen in dem Bereich sollte diese potenzielle Gefahr berücksichtigt und ggf. durch vorsorgliche Maßnahmen minimiert werden. Für konkrete Planungen im potenziellen Gefahrenbereich wird dringend empfohlen, einen erfahrenen Baugrundgutachter beizuziehen.
6. **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.
7. **Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungsstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
8. **Artenschutz**: Baufeldräumung 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 Bruten bzw. Reviierzentren erfolgen.
Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird möglichst die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern empfohlen.
9. **Rodungen**
Die Rodung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuzeigen. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach durchgeführter Rodung nachzuweisen und ebenfalls dem AELF Ingolstadt-Pfaffenhofen anzuzeigen.
10. **Feuer(stätten)**
Offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) sind in einer Entfernung von weniger als 100 Meter Abstand zum Wald, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.
11. **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 Stellplatzssatzung – GaStellS) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg" in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg" in der Fassung vom 21.09.2023 hat in der Zeit vom 23.10.2023 bis 24.11.2023 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg" in der Fassung vom 23.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2025 bis 12.01.2026 beteiligt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohnen am Arzberg" in der Fassung vom 23.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2025 bis 12.01.2026 veröffentlicht.

6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.01.2026 den Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.01.2026 als Satzung beschlossen.

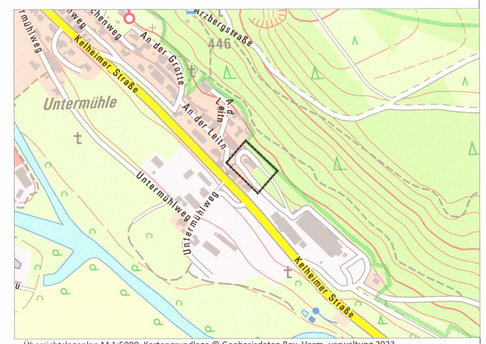
Beilngries, den 26. Jan. 2026
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Beilngries, den 27. Jan. 2026
(Siegel)
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohnen am Arzberg" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 S.1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beilngries, den .....
(Siegel)
(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries
Tel. 08461 707-0
Email poststelle@beilngries.bayern.de
Web www.beilngries.de

Bebauungsplan Nr. 108
Wohnen am Arzberg
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1 ÜL	Plan Nr.	1140 - 2 -2
Datum der Planfassung	22.01.2026	letzte Änderung	15.01.2026
Planverfasser		Planfassung	Rechtsverbindliche Fassung

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartGmbB
Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes

Bearbeitung:
Jeroen Erhardt | Adrian Merdes

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten