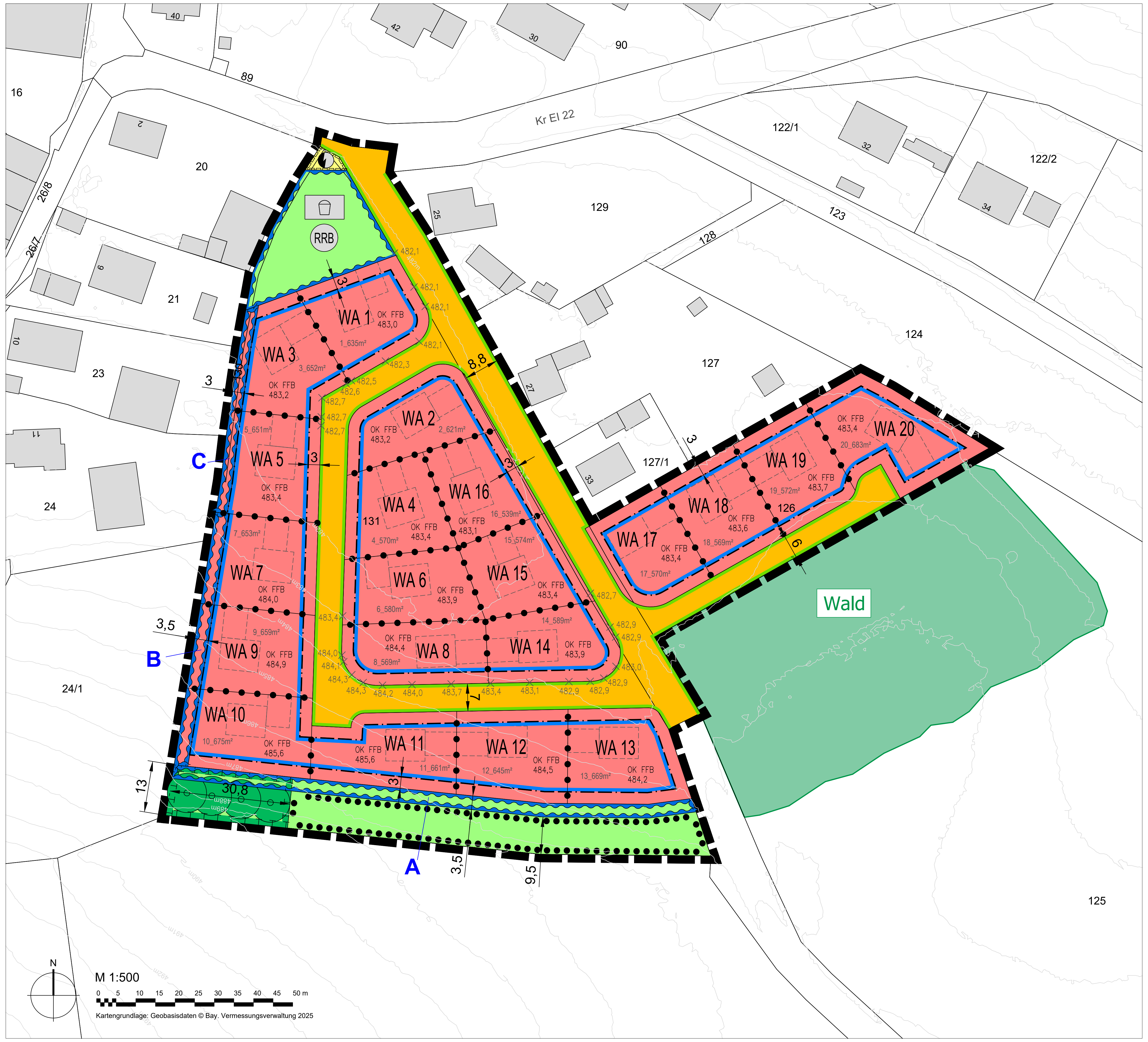


Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

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. 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. 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 entlang des Pondorfer Wegs als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
   §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - 🟥 WA 1 — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - OK FFB 483,0 — Oberkante Fertigfußboden, als Höchstmaß in Metern, Bezug: Normalhöhennull
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. Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung 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 Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität
9. Grünflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - 🟩 9. Öffentliche Grünflächen
   - Spielplatz
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
    - A 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - mit Beschriftung
    - RRB Regenrückhaltebecken
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)
    - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- 23 Bestandsgebäude mit Hausnummern
- 260/1 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern
- ⊢8,8⊣ Bemaßung in Metern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN
- 1_635m² geplante Grundstücksgrenzen sowie -größen mit Grundstücksnummern
- Bebauungsvorschlag
- Anpflanzen: Bäume
- × 482,1 Höhenangaben Straßenoberkante in Metern über NHN
- Wald Wald
- Markierungen von Planänderungen, zu denen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Stellungnahmen abgegeben werden können

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 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)

2.3 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden und Garagen im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

2.5 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 Dachhaut, nicht überschreiten.

2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Fläche, Bauweise

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 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.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

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

4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

4.4.1 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.

4.4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

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

4.6 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 Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf den Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 130, 131, 140, Gemarkung Arnbuch, wird innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH festgesetzt.

6. Garagen, Carports und Nebengebäude

6.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von jeweils 40 m² ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

6.2 Vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.

6.3 Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 8 und WA 14 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 2,0 m zu begrenzen. Im Bereich der Grundstücksgrenzen dürfen Aufschüttungen in Verbindung mit Einfriedungen insgesamt 2,0 m nicht überschreiten.

8. Wasserwirtschaft

8.1 Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **A**" ist ein durchgängiger Wall in Ost-West-Richtung mit einer Höhe von mindestens 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche und eine Mulde mit darunterliegender Rigole anzulegen.

8.2 Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **B**" ist ein durchgängiger Wall in Süd-Nord-Richtung mit einer Höhe von mindestens 0,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche und eine Mulde mit darunterliegender Rigole anzulegen.

8.3 Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses **C**" ist eine durchgängige Mulde mit darunterliegender Rigole als Notüberlauf anzulegen.

9. Grünordnung

9.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind je voller 500 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von 8,0 m und zwischen den Sträuchern ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Insgesamt sind somit mind. 25 Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs der Planung zu etablieren. Die Standorte sind frei wählbar.

9.3 Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Schwäbische und Fränkische Alb" zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

9.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

9.5 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 Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

9.6 Alle Einfriedungen sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m auszubilden. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig und im Übrigen ausgeschlossen.

9.7 Alle Vegetationsbestände innerhalb der Umgrenzung von „Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind ausnahmslos zu erhalten, vor Beeinträchtigungen im Zuge von Bauarbeiten zu sichern sowie in Ihrem Wuchs zu fördern.

9.8 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (400 m² - interner Ausgleich) sind insgesamt mind. 4 Bäume der Artenliste in einer Kombination mit mind. 16 Sträuchern zu etablieren, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von min. 5 m einzuhalten.

10. Allgemeine Artenliste

Bäume
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm)
Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Oder: typische regionale Obstgehölze

Sträucher
(Mindestpflanzqualität: Heister 2-3 Leittriebe, mind. 80 cm Höhe)
Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

11. Artenschutzrechtliche Vorgaben

11.1 M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

11.2 M2: Verwendung von umweltfreundlichen Außenbeleuchtungsanlagen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken:
Dies sind LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechniken durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die beste Alternative im Außenbereich (EISENBEIS 2011). Dies soll für Fledermäuse auch in Zukunft eine kontinuierliche Nahrungsversorgung mit nachtaktiven Fluginsekten sichern, welche an den neuen Lichtquellen nur in geringer Zahl angelockt und getötet werden bzw. aus dem Reproduktionszyklus ausscheiden.

12. Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem naturschutzfachlichen Eingriff in Höhe von 33.287 Wertpunkten. Um den entstehenden naturschutzfachlichen Eingriff zu kompensieren, werden der vorliegenden Planung vier Ausgleichsflächen zu geordnet.

12.1 Interne Ausgleichsfläche: Innerhalb des Plangebiets ist im Südwesten auf der Flurnummer 131 Gmkg. Beilngries auf einer Fläche von 400 m² die bestehende Eingrünung Richtung Westen 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 Umfang der internen Ausgleichsmaßnahme ist mit 1.200 Wertpunkten zu bewerten.

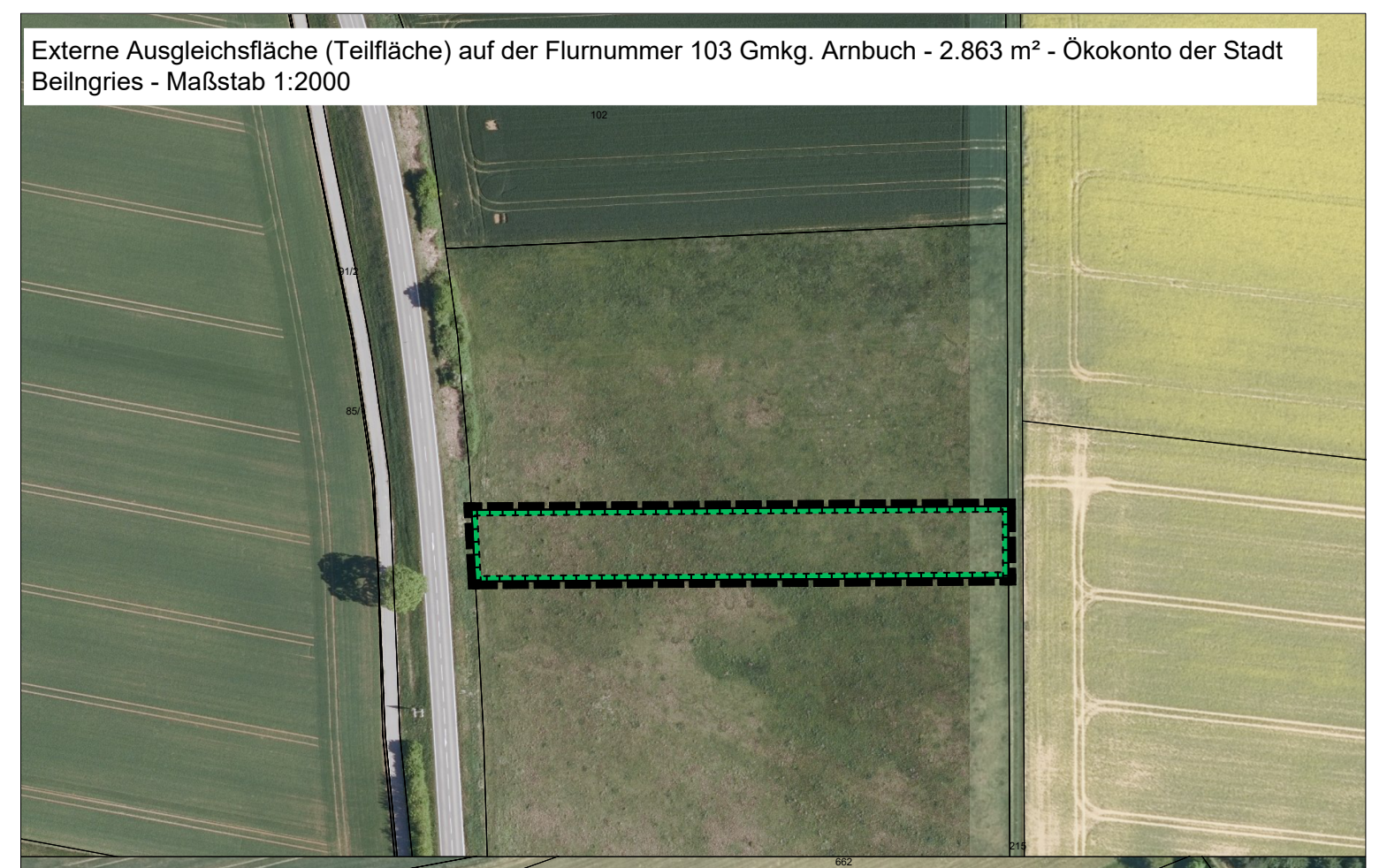
12.2 Externe Ausgleichsfläche 2: Weitere Wertpunkte werden über ein bereits bestehendes Ökokonto der Stadt Beilngries geleistet. Auf der Flurnummer 103 Gmkg. Arnbuch (Ökokonto) wird dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche von 2.863 m² zugeordnet. Die Maßnahme entspricht 14.315 Wertpunkten.

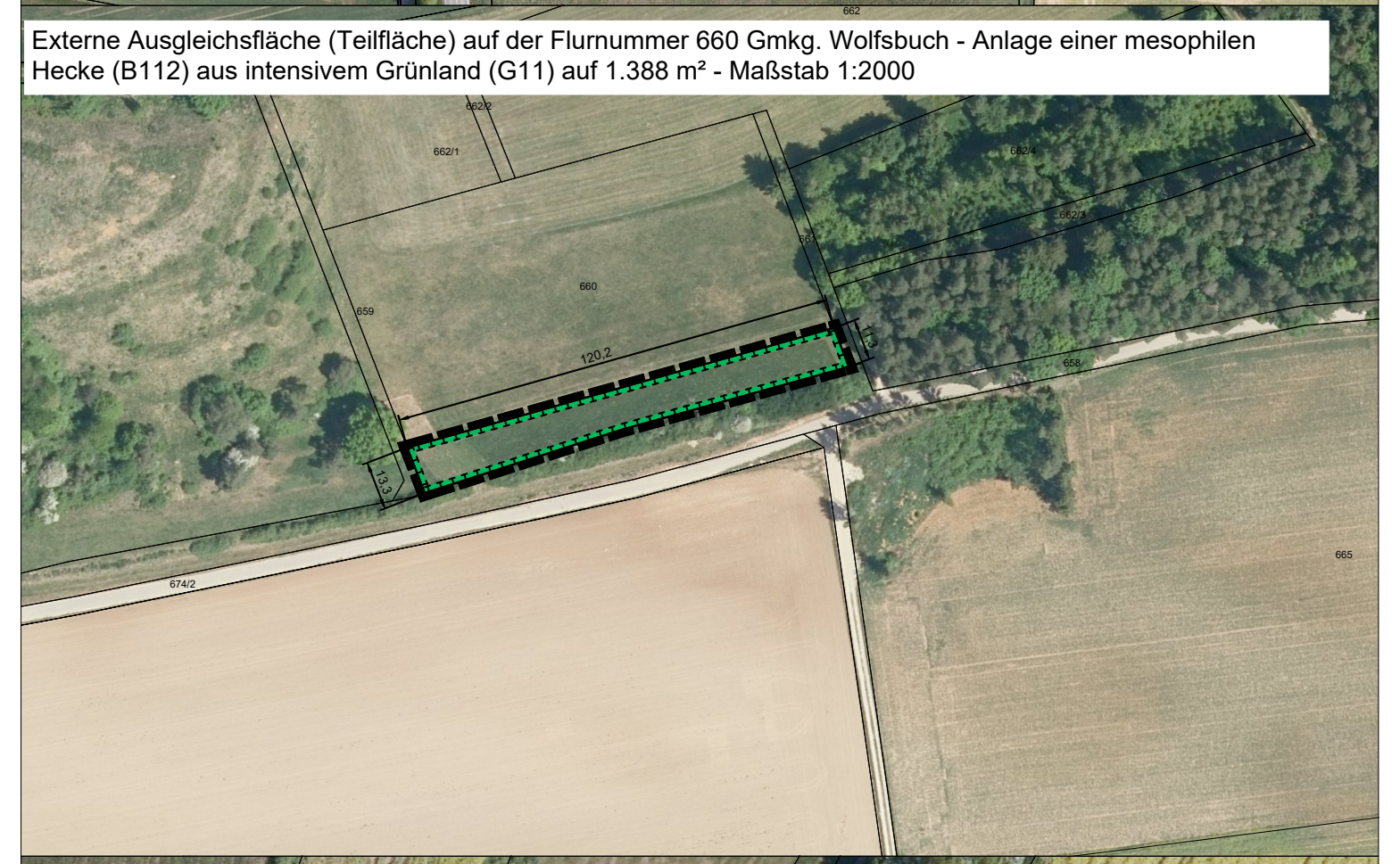
12.3 Externe Ausgleichsfläche 3: Anlage einer mesophilen Hecke (B112) aus intensiv genutzten Grünlandbeständen (G11) auf einer Teilfläche der Flurnummer 660 Gmkg. Wolfsbuch mit einem Flächenumfang von 1.388 m². Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme 3 können 11.104 Wertpunkte regeneriert werden.

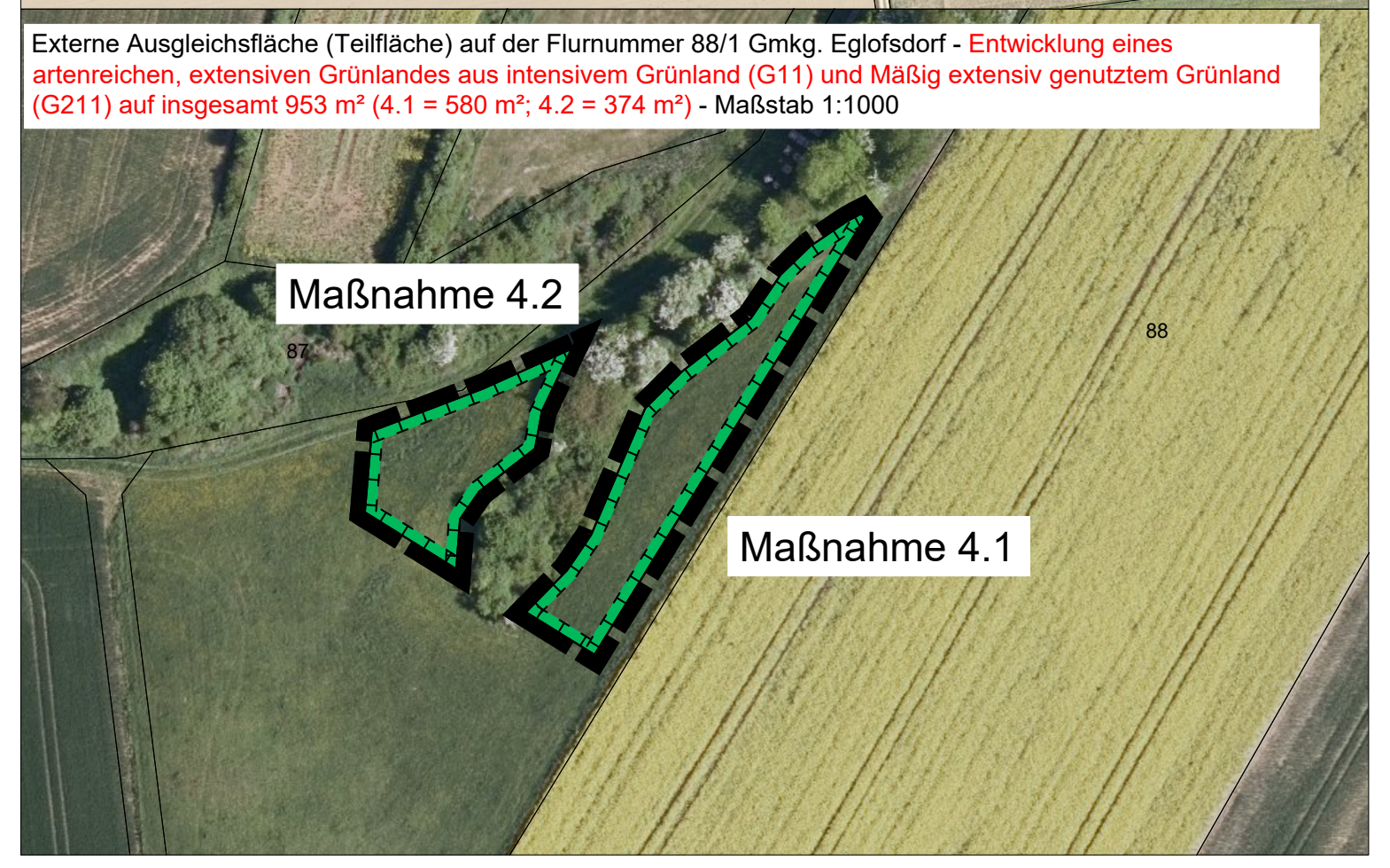
12.4 Externe Ausgleichsfläche 4.1: Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214) aus mäßig extensiv, genutztem Grünlandbeständen (G211) auf einer westlichen Teilfläche der Flurnummer 88/1 Gmkg. Eglofsdorf mit einem Flächenumfang von 580 m².

12.5 Externe Ausgleichsfläche 4.2: Anlage eines artenreichen Extensivgrünlandes (G214) aus intensiv genutzten Grünlandbeständen (G11) auf einer östlichen Teilfläche der Flurnummer 88/1 Gmkg. Eglofsdorf mit einem Flächenumfang von 374 m².

Der entstehende naturschutzfachliche Eingriff in Höhe von 33.465 Wertpunkte kann durch die aufgeführten Maßnahmen vollumfänglich abgegolten werden.


Externe Ausgleichsfläche (Teilfläche) auf der Flurnummer 103 Gmkg. Arnbuch - 2.863 m² - Ökokonto der Stadt Beilngries - Maßstab 1:2000


Externe Ausgleichsfläche (Teilfläche) auf der Flurnummer 660 Gmkg. Wolfsbuch - Anlage einer mesophilen Hecke (B112) aus intensivem Grünland (G11) auf 1.388 m² - Maßstab 1:2000


Externe Ausgleichsfläche (Teilfläche) auf der Flurnummer 88/1 Gmkg. Eglofsdorf - Entwicklung eines artenreichen, extensiven Grünlandes aus intensivem Grünland (G11) und Mäßig extensiv genutztem Grünland (G211) auf insgesamt 953 m² (4.1 = 580 m²; 4.2 = 374 m²) - Maßstab 1:1000

13. Artenschutzrechtliche Vorgaben

Folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) und Minderungsmaßnahmen (M) sind innerhalb der Durchführung der Planung zu berücksichtigen um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen:

13.1 **M1**: Anlage von 6 Nistkästen/Nisthilfen für Gebüschbrüter im Umfeld des Plangebietes an geeigneten Standorten. Die Nistkästen sind mittels GPS einzumessen und in regelmäßigen Abständen (1-2 Jahre) zu säubern. Die Standorte sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu übermitteln. Die Anbringung hat spätestens vor Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutsaison zu erfolgen.

13.2 **V1**: zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten

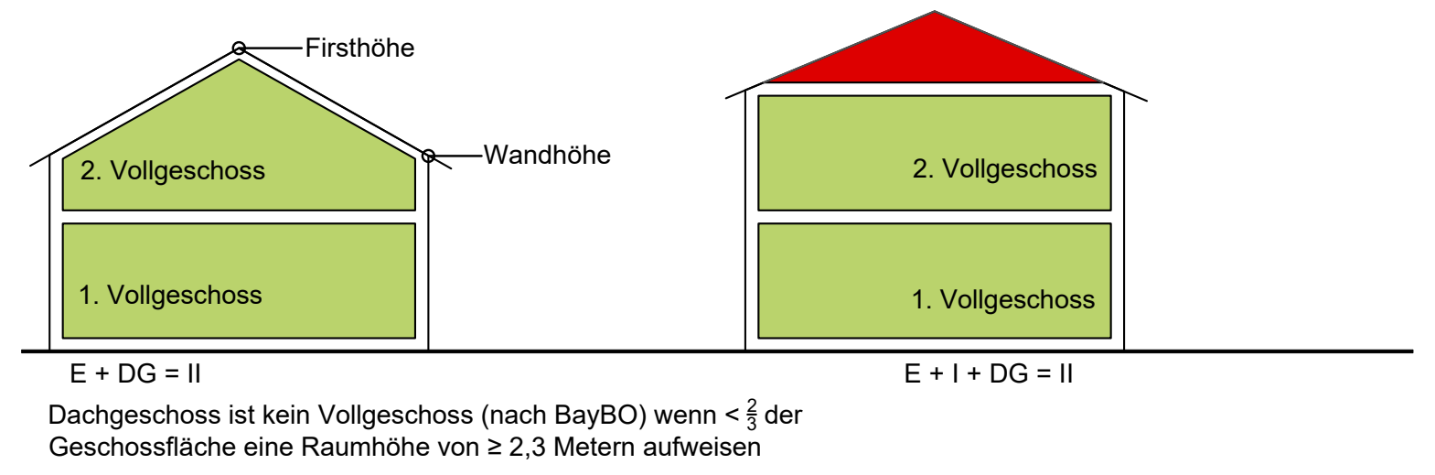
13.3 **V2**: Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

HINWEISE:

1. **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.
2. **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 - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
3. **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.
4. **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.
5. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus den Flächen für Regenrückhaltebecken zuzuführen.
   Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
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. **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:** Es ist Aufgabe der Stadt Beilngries die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Flächen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der Bauarbeiten zu beginnen.
9. **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein
10. **Geogefahren:** Der Untergrund der Frankenalb besteht aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
    Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter:
    www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren
11. **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. 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 Beleuchtungskörpern empfohlen.
12. **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.
13. **Forstwirtschaft:** Beim Plangebiet ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen. Wald im Sinne des Gesetzes, mit einer Größe von ca. 0,5 ha, grenzt im Südosten an das geplante Vorhaben an.
    Es wird auf eine erhöhte Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste im Baumfallbereich hingewiesen. Das Vorhaben grenzt unmittelbar an die Waldfläche. Insbesondere bei Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, besteht ein Risiko für Leib und Leben sowie für Sachwerte.
14. **Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften /Richtlinien können im Rathaus der Stadt Beilngries (Hauptstraße 24, 1. Stock, Zimmer 15) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.
15. Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN

Vollgeschosse und mögliche Bauformen



Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss (nach BayBO) wenn < $\frac{2}{3}$ der Geschossfläche eine Raumhöhe von ≥ 2,3 Metern aufweisen

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch in der Fassung vom 05.11.2025 hat in der Zeit vom 18.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

3) Die 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 05.11.2025 hat in der Zeit vom 18.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch in der Fassung vom 19.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2026 bis 28.04.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde der Entwurf im Sinne einer anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Beilngries (Hauptstraße 24, 1. Stock, Zimmer 15) während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch in der Fassung vom 19.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2026 bis 28.04.2026 veröffentlicht.

6) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut verkürzt beschränkt beteiligt.

7) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Heiligenholz" in Arnbuch in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut beschränkt veröffentlicht.

8) 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 …………

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

9) Ausgefertigt

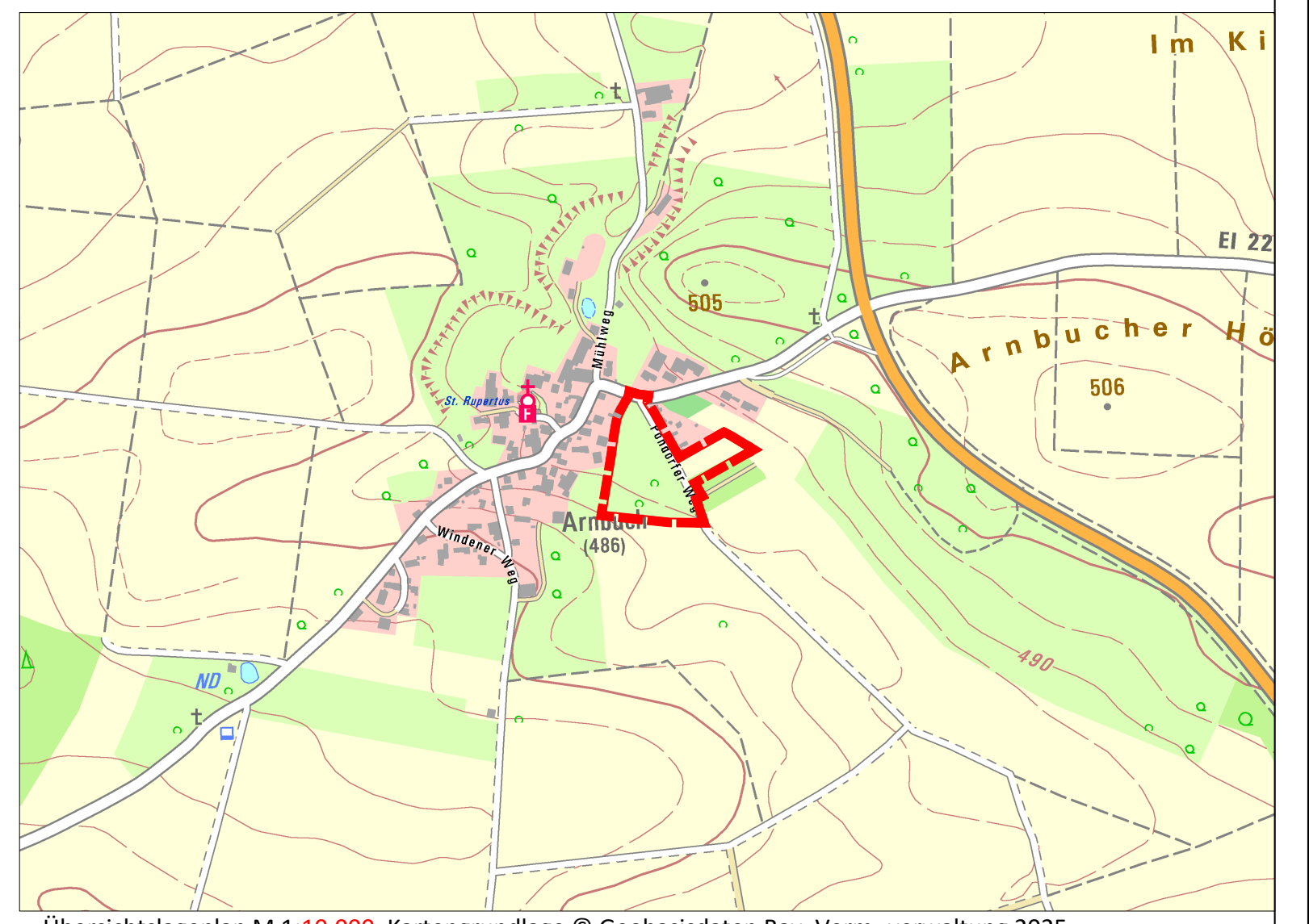
Beilngries, den …………

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

10) Der 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 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 Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:10.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

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

Format	DIN A0 L	Plan Nr.	1628 - BP - 3
Datum der Planfassung	11.06.2026	letzte Änderung	11.06.2026
Planverfasser		Planfassung	Geänderter Entwurf

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Adrian Merdes, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch

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