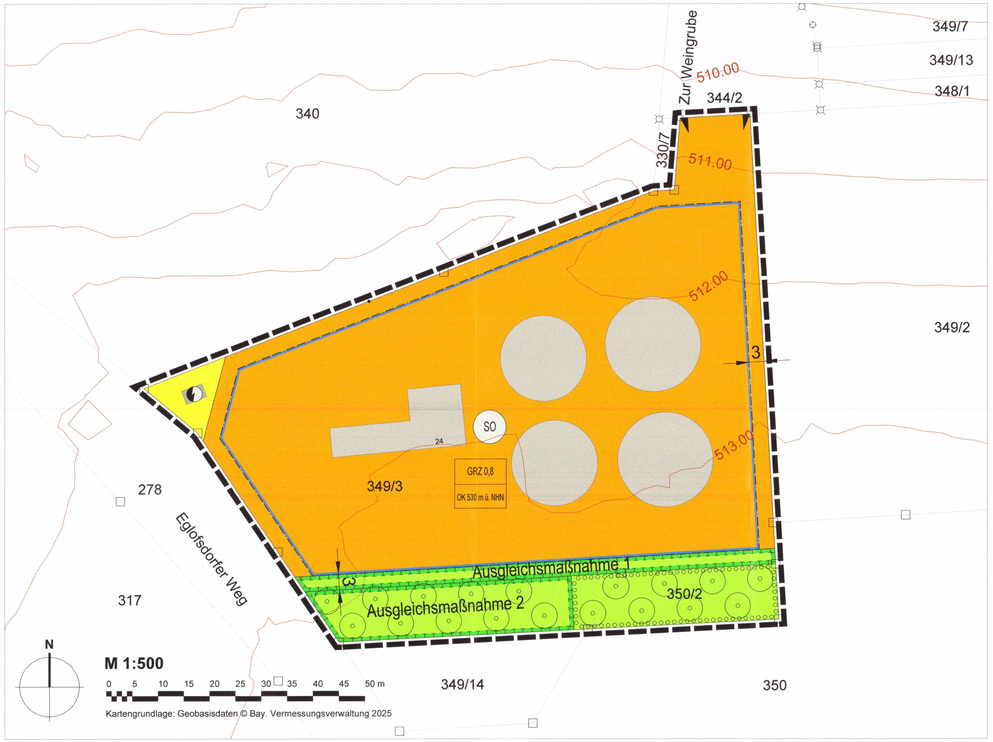

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 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. 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 Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" für den Bereich südlich der Straße „Zur Weingrube" und östlich des „Eglofsdorfer Wegs" in Paulushofen als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 11.06.2026 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.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- 349/3 — Flurkarte mit Flurstücksnummern
- 24 — Bestandsbebauung mit Hausnummer
- Zur Weingrube — Straßenname
- 511 — Höhenlinien in Metern ü. Normalhöhennull; Höhenbezugspunkte in Metern ü. Normalhöhennull
- 3 — Bemaßung in Metern

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 530 m ü. NHN — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß in Metern über 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)

6.4. Einfahrtbereich

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 Elektrizität

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

9. Private 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)

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)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume, Standort frei wählbar

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für das Baugebiet SO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sammlung, Lagerung und Verkauf von Reststoffen, endbehandelten bzw. hygienisierten Gärresten und Biodünger" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Sammlung, Lagerung und dem Verkauf von Reststoffen, endbehandelten bzw. hygienisierten Gärresten und Biodünger gemäß der Positivliste (AVV-Schlüssel) dienen sowie weitere untergeordnete Anlagen.

1.3 Positivliste (Abfallschlüssel und Abfallbezeichnung nach Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV)

- 020103 Abfälle aus pflanzlichem Gewebe
- 020107 Abfälle aus der Forstwirtschaft
- 020110 Metallabfälle
- 030101 Rinden- und Korkabfälle
- 030105 Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere mit Ausnahme derjenigen, die unter die 030104 fallen
- 030301 Rinden- und Holzabfälle
- 150101 Verpackungen aus Papier u Pappe
- 150103 Verpackungen aus Holz
- 170101 Beton
- 170102 Ziegel
- 170103 Fliesen, Ziegel, Keramik
- 170107 Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 170106 fallen
- 170201 Holz Kategorie AI-AIII
- 170202 Glas
- 170203 Kunststoff
- 170407 Gemischte Metalle
- 190502 Nicht kompostierte Fraktion von tierischen und pflanzlichen Abfällen: hier Siebüberlauf nur hygienisiert bzw. endbehandelt
- 190503 Nicht spezifikationsgerechter Kompost (Siebüberlauf für Biomasseheizwerke) nur hygienisiert bzw. endbehandelt
- 190603 Flüssigkeiten aus der anaeroben Behandlung von Siedlungs- und ähnlichen Abfällen nur hygienisiert bzw. endbehandelt
- 190605 Flüssigkeiten aus der anaeroben Behandlung von tierischen und pflanzlichen Abfällen nur hygienisiert bzw. endbehandelt
- 190606 Gärrückstand/-schlamm aus der anaeroben Behandlung von tierischen und pflanzlichen Abfällen (fester Gärrückstand zur Zwischenlagerung) nur hygienisiert bzw. endbehandelt
- 200201 Biologisch abbaubare Abfälle (Grüngut)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen.

2.2 Die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen darf die im Baufenster festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Bauteile, wie Lüftungsanlagen, um maximal 1,0 m ist zulässig.

3. Überbaubare Fläche

Im Sonstigen Sondergebiet SO 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, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

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

4.1 Im Plangebiet sind bis zu zwei Hinweistafeln oder Fahnen mit einer maximalen Höhe von 4,0 m zulässig. Diese dürfen jeweils eine Größe von 6 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.

4.2 Werbung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

4.3 Für Gebäude und Anlagen, die der Sammlung, Lagerung oder dem Verkauf von Reststoffen, endbehandelten bzw. hygienisierten Gärresten und Biodünger dienen bzw. im Zusammenhang mit dem Abfallrecht stehen können, ist ein Bauantrag einzureichen.

5. Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im bewegten Gelände zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 2,0 m zu begrenzen.

7. Einfriedungen

Alle Einfriedungen sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszubilden. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig und im Übrigen ausgeschlossen.

8. Havarieschutz

Im Fall, dass Flüssigstoffe gelagert werden, muss ein Havariewall angelegt werden, um sicherzustellen, dass evtl. austretende Stoffe zurückgehalten werden. Die Umwallung muss in der Lage sein, das Füllvolumen des größten Behälters mit Flüssigstoffen aufnehmen zu können.

9. Grünordnung

9.1 Neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten, die nicht mit Schwerverkehr befahren werden, sind versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

9.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz gemäß der Artenlisten „Durchgrünung" der Begründung zum Bebauungsplan in der angegebenen Mindestpflanzqualität (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzverpflichtung ist innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" zu erbringen. (Die Pflanzorte sind mittels Planzeichen festgesetzt, können aber in Ihrer genauen Lage innerhalb der festgesetzten Fläche variieren sofern die notwendigen Abstände von mind. 8,0 m zwischen Gehölzen eingehalten werden). Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Pflanzungen können dieser Verpflichtung nicht angerechnet werden.

9.3 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Feststellung der Bezugsfertigkeit) umzusetzen.

9.4 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten sowie auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Gehäuse der Leuchten müssen geschlossen sein.

10. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Durch die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von **6.201 Wertpunkten** entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, 2021". Der Ausgleichsbedarf wird durch zwei interne Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Planung (Fl.-Nrn. 349/3 und 350/2) geleistet. Die Flächen wurden mittels der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahme 1: Anlage eines mesophilen Gebüsches mit einer Breite von 3 m auf einer Länge von 92,5 m. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst eine Fläche von 277 m².

Ausgleichsmaßnahme 2: Anlage eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland auf einer Fläche von 500 m². Auf der Fläche sind 10 Obstgehölze als Hochstämme zu etablieren und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 14 „Fränkische Alb" zu verwenden.

Die genaue Beschreibung zur Etablierung, Pflanzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 und Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.
Art. 9 Abs. 1 BayDSchG: Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

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. Die Entwässerung des Sonstigen Sondergebietes hat über das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) zu erfolgen. Eine Versickerung nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist nicht zulässig.

5. Es wird auf sog. wild abfließendes Niederschlagswasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen. Es wird empfohlen entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen.

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. 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.

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 Brüten bzw. Revierzentren erfolgen.

9. Geogefahren: Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings 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.

10. Normen und Richtlinien: Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Beilngries (Hauptstraße 24, 1. Stock, Zimmer 15) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" in der Fassung vom 29.09.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" in der Fassung vom 29.09.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2025 bis 21.07.2025 stattgefunden.

4) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" in der Fassung vom 19.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2026 bis 20.04.2026 veröffentlicht.

5) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" in der Fassung vom 19.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2026 bis 20.04.2026 beteiligt.

6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.06.2026 den Bebauungsplan Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.06.2026 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Beilngries, den 10. Juli 2026
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

7) Ausgefertigt

(Siegel) Beilngries, den 25. Aug. 2026
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 114 SO „Biodüngerlager Paulushofen" wurde am 02. SEP. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 seinen 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.

(Siegel) Beilngries, den 03. Sep. 2026
(1. Bürgermeister Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2025

beilngries begeistert

Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

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

Bebauungsplan Nr. 114
SO "Biodüngerlager Paulushofen"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1334 - BP - 3
Datum der Planfassung	11.06.2026	letzte Änderung	11.06.2026
Planverfasser		Planfassung	Rechtsverbindliche Fassung

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

Bearbeitung:
Adrian Merdes, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch, Helena Blaschke

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