



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Das Baugrundstück beginnt hinter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche.
- Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf eine Höhe von 371,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient ein eingemessener Schachtdeckel westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 369,05 m ü. NHN.
- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden (WH) darf die jeweils baufensterbezogene Höhe in Metern über dem fertigen Fußboden (FFB) nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden (FH) darf die jeweils baufensterbezogene Höhe (m FFB) nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Satellitenschüssel), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup> zulässig.
- Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer) und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
- Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
- Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- Die als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ umgrenzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 777/0 und 777/1, jeweils Gmkg. Kottlingwörth, zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt von einer Breite von mindestens 3 m zu errichten.
- Innerhalb der Fläche „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 3 m zu errichten.
- In schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist eine fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtung zu errichten.

## GRÜNORDNUNG

- Einfriedungen als Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zum Boden anzulegen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder Sockelmauern sind nicht zulässig.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
- Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 361 m<sup>2</sup> erforderlich. Der zu leistende Ausgleich wird auf dem Teilgrundstück Flr.-Nr. 777/0 der Gmkg. Kottlingwörth erbracht.
- Innerhalb der Umgrenzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind 6 Obstbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt“ anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen; Regionaltypische Obstgehölze – Kirsche, Zwetschge, Birne, Quitte, Apfel oder Walnuss  
Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht gestattet. Für die Einsaat des extensiven Grünlands ist autochthones Saatgut der Region 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die genaue Durchführung der Maßnahme ist der Begründung zu entnehmen.

## HINWEISE:

- 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.

## 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 14.06.2021 (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 folgende Einbeziehungssatzung:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Leising umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nrn. 777/0 der Gemarkung Kottlingwörth. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:500. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs auf Flst.-Nrn. 777/0, Gemarkung Kottlingwörth, wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

### § 2

#### Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

### § 3

#### Inkrafttreten

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

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4	2.5.	Grundflächenzahl
FFB 371,5 m ü. NHN	2.8.	Fertiger Fußboden in Metern über Normalhöhennull (NHN)
WH 6,5 m ü. FFB FH 9,0 m ü. FFB	2.8.	Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH), als Höchstmaß in Metern über fertigen Fußboden (FFB)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	3.5.	Baugrenze
--	------	-----------

### 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 13.2.1. Anpflanzen: Obst-Hochstamm
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

### 15. Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

## DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- geplantes Gebäude
- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- unterirdische Wasserversorgungsleitung mit Umgrenzungsfläche
- amtlich kartiertes Biotop 6935-0160-015
- eingemessener Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ in der Fassung vom 30.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)

### 5) Ausgefertigt

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung 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.

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

(Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021



Stadt Beilngries  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

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

## Einbeziehungssatzung "Braun" in Leising mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1212-1
Datum der Planfassung	30.09.2021	letzte Änderung	18.02.2022
Planverfasser	Planfassung		Entwurf
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes			
Bearbeitung: Rainer Brahm, Louisa Kammers			
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	
<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			