



### SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“ für das Gebiet östlich der Hirschberger Straße sowie nördlich der Straße Im Waller entlang den Straßen Birktal, Biberacher Weg, Wallerfeld und Utmühlstraße auf der Gemarkung Beilngries als Satzung.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baubietes gilt die ausgearbeitete Bauzeichnungen in der Fassung vom 14.06.2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### § 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1 000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

#### § 3 Inkrafttreten

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

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - WH 6,5 Wandohöhe, als Höchstmaß in m
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,65 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o Offene Bauweise
  - △ Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Flächen für Sport- und Spielanlagen**
  - Spielanlagen
- Verkehrsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinien
  - Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**
  - ⚡ Elektrizität
  - ⚙ Gas
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
  - Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
  - Drainageleitung durch Grundsteinbarkeit auf den Grundstücken gesichert
- Grünflächen**
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubietes

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen (wird abgebaut)
- Antilich kartierte Biotop

### DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wandohöhe als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

59744 Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern

—14,5— Maßzahl in Metern

—390— Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhenlage über NN

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung**

Das Baubiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4),  
2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Geschossflächenzahl 65 von 100 (GFZ 0,65),  
2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:  
U + E + DG = II (DG kein Vollgeschoss)  
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)  
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
  - Die Wandohöhen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1/5/7/8/10/12/15 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung außer Betracht.**
  - Die Wandohöhen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandohöhen außer Betracht.**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3/9/18 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten.**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/4/6/11/13/14/16/17 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 2,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten.**
  - Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen**

3.1 Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird bei einer Doppelhausbebauung auf mind. 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mind. 400 m² festgelegt.

3.2 Die Zahl der in Wohngebäude zulässigen Wohnungen wird je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhausgebäude auf höchstens 2 Wohnungen begrenzt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise.  
4.2 Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.  
4.3 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, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet keine Anwendung. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 Garagen und Carports in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern die zulässige Wandohöhe gem. Festsetzung 7.2 eingehalten wird.
  - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

5.1 Folgende Dachformen sind für Hauptgebäude zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach  
Für Nebengebäude und Garagen sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.  
Folgende Dachneigungen, bezogen auf die Horizontale, sind für die jeweiligen Dachformen zulässig:  
Satteldächer: 24 – 38 Grad  
Walmdächer: 24 – 30 Grad  
Zeltdächer: 15 – 20 Grad  
Pultdächer: 10 – 20 Grad  
versetzte Pultdächer: 10 – 20 Grad, max. Versatz 1 m  
Jurahäuser: 24 – 30 Grad  
Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.  
Zulässig sind Schlep- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel. Ihre Dachneigung und Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen.  
Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,5 m und einem Mindestabstand von 1,5 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Bei Zwerchgiebel muss der First mind. 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,0 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.
  - Die Höhe von Einfriedungen wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,1 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt. Bei Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern darf eine Gesamthöhe von 2,0 m, gemessen ab Unterkante der Stützmauer bis Oberkante der Einfriedung, nicht überschritten werden. Die Funktionsfähigkeit der Drainageleitungen auf den Grundstücken Flst.-Nm. 95778 bis 95774 ist bei der Erstellung von Einfriedungen zu erhalten.**
  - Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind rot, braun, grau sowie anthrazit. Zusätzlich sind begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind zusätzlich Glasdächer zulässig.**
  - Abgrabungen und Aufschüttungen**

6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
6.2 Stützmauern an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
  - Garagen und Nebengebäude**

7.1 Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.  
7.2 Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und einer mittleren Wandohöhe von bis zu 3,5 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.  
In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten gelten die Vorgaben gem. Art. 6 BayBO.  
7.3 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.  
7.4 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.  
7.5 Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßen-geländen gelangen.
  - Private Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasser**

8.1 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet sind wasserundurchlässig zu gestalten.  
8.2 Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.  
8.3 Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten und vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 zu reinigen und zurückzuführen.

- ### HINWEISE:
- Wasser:**

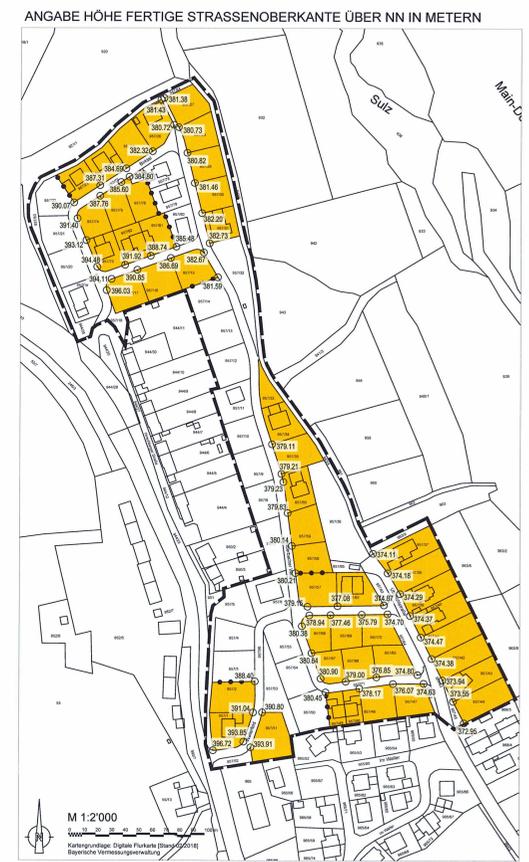
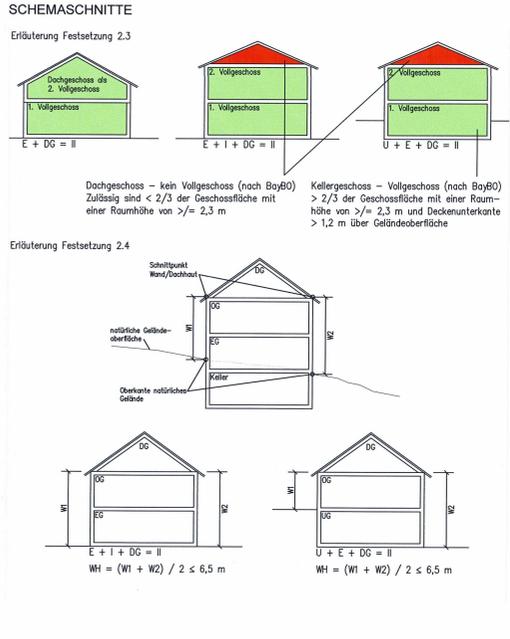
Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen. Es wird ausdrücklich auf wechselnde Grundwasserstände und eventuell wild abfließendes Hangwasser hingewiesen. Die Gebäude sind entsprechend zu bemessen. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwassererhebungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Keller sind wasserdicht auszuführen.  
Bei den Parzellen 34 bis 40 ist mit drückendem Hangwasser zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.  
Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
  - Pflanzenabstände:**

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBGB sind einzuhalten.  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom, der E.ON Bayern AG und der N-ERGIE einzuhalten, gemessen jeweils vom Stamm zur Kabelachse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
  - Energienutzung und erneuerbare Energien:**

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energiezeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert.  
Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.  
Aufgrund der exponierten Südlage soll die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.
  - Bodendenkmäler:**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
  - Versorgungsleitungen:**

Unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen entlang der Straßenbegrenzungslinien Gas- und Stromleitungen zur Erschließung der Baugrundstücke, die nicht überbaut werden dürfen bzw. für die Abstandsvorgaben gelten. Auf die Ausführungen in der Begründung wird hingewiesen.



Darstellung der Baugrundstücke (orange Hinterlegung), bei denen die Oberkante des fertigen Fußbodens (Festsetzungen 2.6 + 2.7) auf die fertige Straßenoberkante bezogen wird, zur Ermittlung der zulässigen Wandoöhe (Quelle: Bestandsvermessung IB Siegle vom 21.07.2014 / 29.01.2015)

### ANGABE HOHE FERTIGE STRASSENÖBERKANTE ÜBER NN IN METERN

Erläuterung Festsetzungen 2.5 + 2.6 + 2.7

Erläuterung Festsetzung 7.2

Erläuterung Festsetzungen 2.6 + 2.7 + 7.2

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens sowie von Garagen/Carports (WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18)

Die mögliche Höhe der fertigen Straßenoberkante als Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens wird durch Mitteilung des höchsten sowie niedrigsten auf die Straße grenzenden Höhenpunktes des jeweiligen Baugrundstückes festgelegt.  
Wird ein Hauptgebäude über zwei Baugrundstücke hinweg errichtet, gilt der höchste sowie niedrigste Höhenpunkt der beiden Grundstücke insgesamt.

Bezug Höhe fertiger Fußboden

### VERFAHRENSVERMERKE

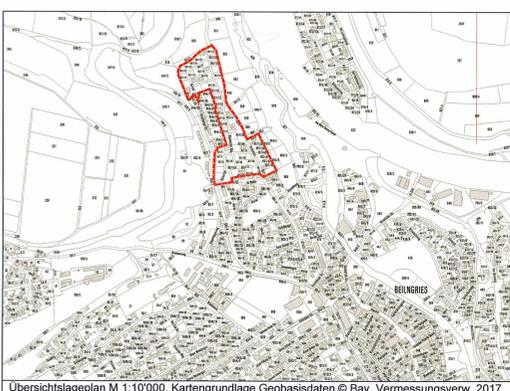
- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 27.07.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2017 öffentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ in der Fassung vom 28.03.2018 hat in der Zeit vom 19.04.2018 bis 22.05.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ in der Fassung vom 28.03.2018 hat in der Zeit vom 19.04.2018 bis 22.05.2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ in der Fassung vom 14.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2018 bis 31.08.2018 beteiligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ in der Fassung vom 14.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2018 bis 31.08.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Waller“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.2018 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Beilngries, den 21.10.18

(Siegel) (1. Bürgermeister)

Beilngries, den 26.11.18

(Siegel) (1. Bürgermeister)



**Stadt Beilngries**  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

**Bebauungsplan Nr. 2 "Im Waller"**  
3. Änderung

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.
1:1'000	1439 mm x 594 mm	Ausfertigung	14.06.2018	897 - 3 - 1

Projektstellung: **rechtsverbindliche Fassung**

Raphael Schneider

Peter Markert, Pflanzmüller Str. 34, 92491 Markt Erlangen  
Dipl.-Ing. 92491 Nürnberg, 86470 Thurnhausen  
Landesfacharchitekt, Tel. (0911) 99978-0, Tel. (09281) 99949-0  
Stadtplaner (BAYAK), Fax (0911) 99978-54, Fax (09281) 99949-40  
www.peter-markert.de, info@peter-markert.de

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten