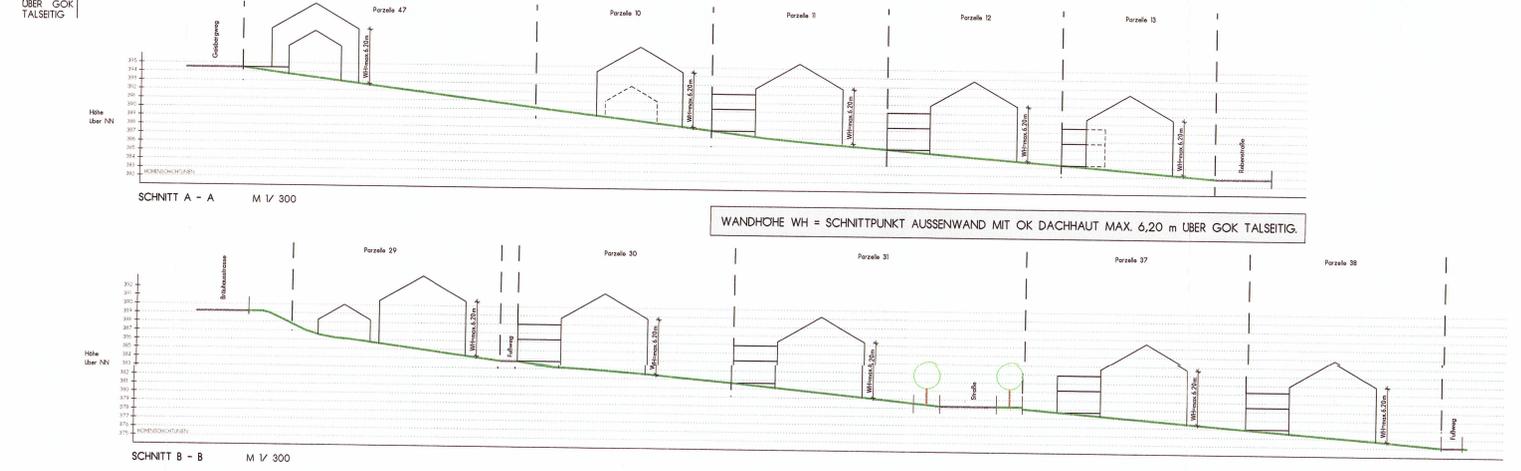


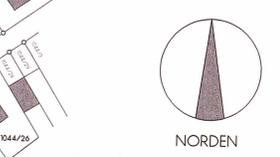


WA	E+DG=II oder E+I+DG=II
0,3	(0,5)
SD	E+DG=II: 26-34° oder E+I+DG=II: 24-30°
o	△
WH ≠ 6,20m ÜBER GOK TALSETTIG	

WA	E+DG=II oder E+I+DG=II
0,3	(0,5)
SD	E+DG=II: 26-34° oder E+I+DG=II: 24-30°
o	△
WH ≠ 6,20m ÜBER GOK TALSETTIG	



WANDHOHE WH = SCHNITTPUNKT AUSSENWAND MIT OK DACHHAUT MAX. 6,20 m ÜBER GOK TALSETTIG.



- A. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Vollgeschoss oder
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschosse, DG darf kein Vollgeschoss sein.
- 0,3 Grundflächenzahl
0,5 Geschosflächenzahl
- In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.
3. Bauweise, Baugrenze
- Firstrichtung Haupthaus
 - Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - SD Satteldach
 - Baugrenze
 - WH Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand / OK Dachhaut) nach Art. 6 BayBO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
4. Verkehrsflächen
- z.B. 2,5 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
Straßenverkehrsflächen

- B. Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
 - Vorgeschlagene Bebauung
 - Grundstücksgrenze vorhanden
 - Grundstücksgrenze aufzulassen
 - Grundstücksgrenze geplant
 - Ⓢ Parzellenummerierung
 - 210 Flurstücknummern
 - Kanalschächte, vorhanden
 - 20 kV-Freileitung mit Schutzzone
 - Nutzungsschablone
 - Höhenachslinien mit Angabe NN

- C. Hinweise durch Text**
- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzustellen.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der OBAG Energieversorgung Ostbayern AG einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Keller sollen waagrecht ausgeführt werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten. Aufgrund der exponierten Südseite soll die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden. Die Stellplatzanzahl der Stadt Beilngries ist zu beachten.
- Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt werden.
- D. Festsetzungen durch Text**
- 10 Bauweise
- 11 Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von 6,2 m talseitig über dem festgesetzten Gelände (GOK) definiert.
- 12 Festsetzung für "Jurahäuser". Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
- Dachgauben sind unzulässig
 - Dachneigungen maximal 24° - 28°
 - keine vorstehenden Traufen und Ortgränge
 - Verhältnis der Grundflächen zur Grundflänge mind. 1 : 1,5
 - keine Eckfenster oder Erker
 - keine überproportionalen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein
 - Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge. Kniestock bei E + DG = II (DG darf Vollgeschoss sein) max. 1,0 m von ROK bis Oberkante Fußplatte.
- 13 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- 14 Grundstücksteilungen bedürfen der Genehmigung nach § 19 BauGB durch die Stadt Beilngries.
- 2.0 Dächer
- 2.1 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüfigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.
- 2.2 Die Dachneigung wird bei Geschoszahl E + DG mit 24° - 34° festgesetzt, bei Geschoszahl E + I + DG mit 24° - 30° festgesetzt.

- 2.3 Dachschritte sind unzulässig (Negativgauben). Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig, wobei nur Satteldachgauben - keine Schräppgauben ausgeführt werden dürfen. Je Dachseite sind 2 Gauben mit einer Ansechtsfläche von je max. 2 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Auch sind maximal 3 Gauben je Dachseite zulässig, wobei die Gesamtgröße dieser drei Gauben die max. zugelassene Ansechtsfläche von zwei Gauben nicht übersteigen darf. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten.
- 2.4 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die ortsgangseitigen Dachvorsprünge sind auf 30 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzuordnen. Ausgespart sind nicht zulässig.
- 3.0 Höhenlage der Gebäude
- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als max. 30 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstgelegenen Punkt des Geländeschrittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen max. 1 m, Aufschüttungen max. 0,50 m. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
- 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 4.1 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. der Hälfte der Hauptgebäude-länge zulässig.
- 4.2 Hausgruppen müssen in Material und Farbe zueinander harmonisch gestaltet werden. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dachendeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgrenze). Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Gebäuden von Hausgruppen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m und einer Tiefe von 3 m möglich.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
- 5.1 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 8 m nicht überschreiten, einschl. Nebengebäude ist eine Länge von 10 m zulässig.
- 5.2 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

- 5.3 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen nur mit Genehmigung der Stadt Beilngries zulässig.
- 5.4 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform, Höhe und Dachmaterial einheitlich zu gestalten.
- 6.0 Grundstück
- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden. Stellplätze, Grundstücksfahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- 7.0 Einfriedung
- 7.1 Es sind Einfriedungen mit Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen. Im Vorgartenbereich sind nur Holzzäune mit senkrechter Latung mit einer maximalen Höhe von 1,10 m erlaubt.
- 7.2 Die Hinterpflanzung der Einfriedung mit heimischen Gehölzen, z.B. Haribuche, ist erlaubt.
- 8.0 Bodentenkmal
1. Der Humusabtrag hat durch den Grundstückseigentümer zu erfolgen.
2. Je nach Befund entscheidet ein Vertreter des Landratsamtes für Denkmalpflege, ob eine Untersuchung erforderlich ist oder nicht.
3. Die erforderliche Digitalvermessung zahlt der Eigentümer.
4. Ein oder zwei ABM-Beschäftigte sind mit jeweils 10 € von der Stadt zu tragen.
5. Das Landratsamt für Denkmalpflege stellt kostenlos einen Grabungstechniker.

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 02. Dez. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan wurde am 02. Dez. 1999 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. Dez. 1999 gebilligt.
8. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 02. Dez. 1999 angezeigt.
- Bekanntmachung: 02. Dez. 1999
Ausgehängt am: 02. Dez. 1999
Abgenommen am:
- Gefertigt: Beilngries, 27.09.1999
Anfertigung des Landratsamtes: 02. Dez. 1999
Anfertigung des Bebauungsplans: 02. Dez. 1999
- Architekturbüro
Josef Böhm
Weißburger Strasse 16
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 FAX 5443

E. Verfahrensmerkmale:

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 02. Dez. 1999. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02. Dez. 1999 bis zum 07. Dez. 1999 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02. Dez. 1999 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. Dez. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 02. Dez. 1999 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02. Dez. 1999 bis zum 07. Dez. 1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02. Dez. 1999 bekanntgemacht worden.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 02. Dez. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan wurde am 02. Dez. 1999 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. Dez. 1999 gebilligt.
- Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 02. Dez. 1999 angezeigt.

Bekanntmachung: 02. Dez. 1999
Ausgehängt am: 02. Dez. 1999
Abgenommen am:

Gefertigt: Beilngries, 27.09.1999
Anfertigung des Landratsamtes: 02. Dez. 1999
Anfertigung des Bebauungsplans: 02. Dez. 1999

Architekturbüro
Josef Böhm
Weißburger Strasse 16
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027 FAX 5443

**BEBAUUNGSPLAN
"GREPPELACKER"
STADT BEILNGRIES**