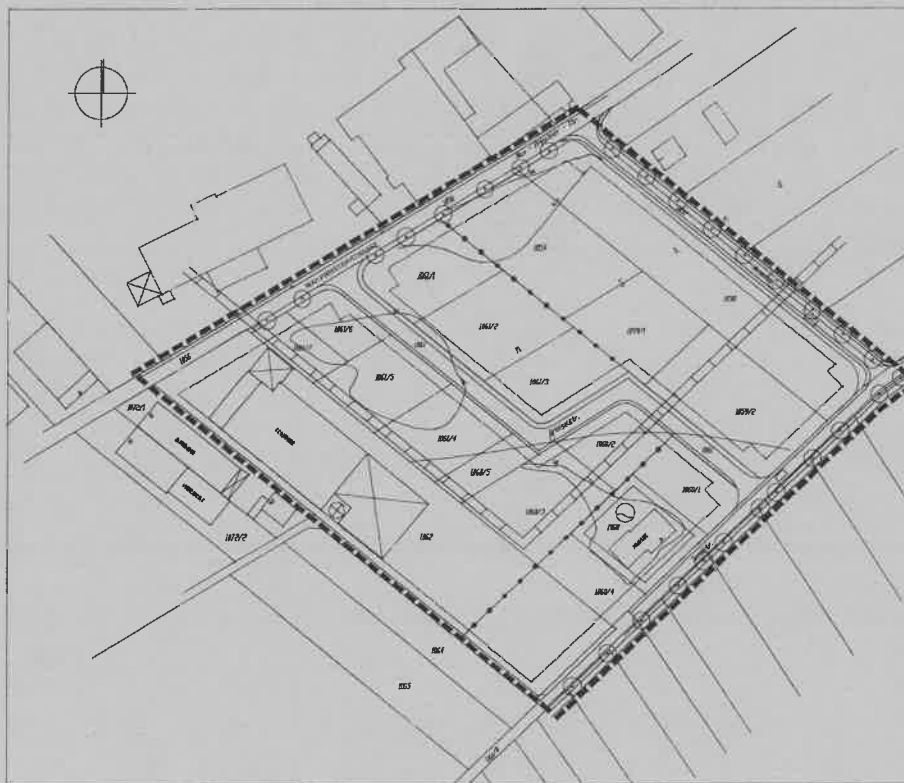


# STADT BEILNGRIES

LANDKREIS EICHSTÄTT

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "AM SAND"



**INGENIEURBÜRO ROLAND LEHNER**

LUPBURGER STR. 18, 92331 PARSBERG, TEL: 09492/7387



---

**Textliche Festsetzungen  
und  
Örtliche Bauvorschriften**

---

Bebauungsplan der Stadt Beilngries  
für das Gewerbegebiet  
"AM SAND"

Textliche Festsetzungen  
nach § 9 BBauG

§ 1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Baugebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
1. Gewerbegebiete nach §8 Bau NVO
  2. eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 Bau NVO in Verbindung mit § 1(4) bis (9) Bau NVO,
  3. Flächen für Versorgungsanlagen (Wasserversorgung),
  3. öffentliche Verkehrsflächen.
- (2) In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen und eine angrenzende Schullnutzung nicht wesentlich stören.
- (3) Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.
- (4) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäudehöhen und Abstandsflächen.
- (2) Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen max. Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- (3) Für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung können Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zugelassen werden.
- (4) Bei der Bebauung sind die Mindestabstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO einzuhalten.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs 5

BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Lagerplätzen und Nebenanlagen i.S. des § 14(2) Bau NVO.

- (2) Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### § 4 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Straßenbegleitgrün

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Baumpflanzungen (Bäume I. Ordnung) anzulegen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen sind soweit möglich außerhalb der Grünstreifen zu verlegen.

- (2) Private Grünflächen

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der in § 3 zugelassenen Stellplätze, Zufahrten und Lagerplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mindestens 50 % der Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2. Stellplatzanlagen

Stellplätze sind in Gruppen (Höchstgrenze 15 Stellplätze) anzulegen und mit Pflanzstreifen zu begrünen. Pro 5 Stellplätze ist in diesen Pflanzstreifen 1 Baum (I. Ordnung) anzupflanzen.

Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.

- (3) Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Zusammensetzung der Arten hat in einem ausgewogenen Verhältnis zu erfolgen.

Es werden folgende Mindestwerte der Pflanzgrößen festgesetzt:

Bäume I. Ordnung:

Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,

Bäume II. Ordnung:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 200-250 cm bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,

### Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm,  
Pflanzabstand 100 x 100 cm

Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.

- (4) Die festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## § 5 Immissionsschutzmaßnahmen

- (1) Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in Form der je qm Grundfläche abgestrahlten Schalleistung (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) darf in einer 50 m breiten Zone entlang der Sandstraße die Werte von

tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) = 55 dB (A)  
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) = 45 dB (A)  
nicht überschreiten.

Im übrigen Gewerbegebiet gilt der Wert von

tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) = 60 dB (A).  
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) = 45 dB (A)

## § 6 Abwasserentsorgung

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken breitflächig zu versickern.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Plätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten, sofern keine Gefahr einer Verunreinigung durch wassergefährdende Stoffe besteht.

Flächen bei denen die Gefahr einer Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Bei entsprechender Größe der Einzugsfläche sind, auf Grund der Dimension des öffentlichen Schmutzwasserkanales, Rückhalteeinrichtungen mit entsprechendem Stauraum und entsprechender Abflussbegrenzung anzuordnen.

Die Entwässerungsplanung der einzelnen Bauvorhaben ist dem Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung vorzulegen.

Ein öffentlicher Oberflächenwasserkanal in der Drosselstraße wird nicht errichtet.

Die Entwässerung der Straßenfläche der Drosselstraße erfolgt über ein Mulden-/Rigolensystem (Rohrsickerung).

# Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

## § 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldächern mit einer Dachneigung von 10-20° oder mit begrünten Flachdächern auszuführen. Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden, soweit sie aufgrund der Nutzungsart der einzelnen Gebäude zweckmäßig sind und sich in das Gesamtbild der Bebauung einfügen.
- (2) Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung sind als Einzelelemente ohne zusammenfassende Verkleidungen zu errichten.
- (3) Fassadenflächen sind durch geeignete Elemente (Stützen, Fenster, Rankgitter usw.) vertikal zu gliedern.
- (4) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- (5) Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.
- (6) Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.

## § 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an straßenseitigen Außenwänden zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 4 % der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Leuchtreklamen sind so anzuordnen, dass eine Blendung des Verkehrs ausgeschlossen ist.
- (5) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

## § 3 Auffüllungen, Abgrabungen

- (1) Durch Auffüllungen und Abgrabungen darf die natürliche Geländeroberkante um nicht mehr als 1,50 m verändert werden.

- (2) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

#### § 4 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen können als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung mit einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden.  
Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.
- (2) Eine Beleuchtung von Einfriedungen ist soweit aus Sicherheitsgründen erforderlich ausnahmsweise zulässig.  
Von der Beleuchtung dürfen keine unzumutbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen ausgehen.

Beilngries, 26.08.1999, 26.06.2000, 31.10.2000

Stadt Beilngries



.....  
Uhl  
1. Bürgermeister

## Anhang zu § 4 Grünordnerische Festsetzungen

### **Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke, in Sorten  
Fagus silvatica - Rotbuche, in Sorten  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde, in Sorten  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde, in Sorten  
Betula pendula - Birke, in Sorten  
Fagus silvatica - Rotbuche, in Sorten  
Juglans regia – Walnuß  
Tilia cordata - Winterlinde, in Sorten

Pflanzqualität: Stammbusch oder Hochstamm,  
3 x verpflanzt, StU 14-16 cm

### **Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Sorbus aria - Mehlsbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 60-100 cm,  
bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt,  
StU 12-14 cm

### **Sträucher:**

Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguineum - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundsröse  
Rosa gallica - Essigrose  
Rosa rubiginosa - Weinrose  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Rubus idaeus - Himbeere  
Rubus idaeus - Himbeere



Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzdichte: 1 Pflanze/qm

### **Kletterpflanzen**

**(zur Bepflanzung von Stützmauern und zur Wandbegrünung):**

Aristolochia durior - Pfeifenwinde  
Clematis alpina - Alpen-Waldrebe  
Clematis montana „Rubens“- Rote Bergrebe  
Clematis paniculata - Herbst-Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie  
Lonicera heckrottii - Duft-Geißblatt  
Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt  
Lonicera tellmaniana - Geißblatt  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Polygonum aubertii - Kletter-Knöterich  
Wisteria sinensis - Blauregen

### **Heckenpflanzen**

**(zur Hinterpflanzung von Zäunen):**

Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornel-Kirsche  
Fagus silvatica - Rotbuche

Pflanzenqualität: 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm

Pflanzdichte: 3 -4 Pflanzen/lfdm

## Hinweise

1. Zur Beschränkung der Bodenversiegelung sollten die privaten Grundstückszufahrten, Stellplatzanlagen und Lagerplätze wasserdurchlässig befestigt werden. Empfohlen wird die Befestigung dieser Flächen mit wassergebundenen Decken, Schotterrassen oder Pflasterungen mit Rasenfuge.
2. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
4. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt gegeben. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Auf notwendige Verfahren (z. B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) wird hingewiesen.
6. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
7. Keller sind wasserdicht auszuführen.
8. Die Bauvorhaben sind hochwasserfrei mit einem Freibord von mindestens 0,50 m über Geländeoberkante zu errichten.
9. Hausdränagen dürfen nicht errichtet werden.
10. Bei Funden historischer Art (Bodenfunde) ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gewähren.