

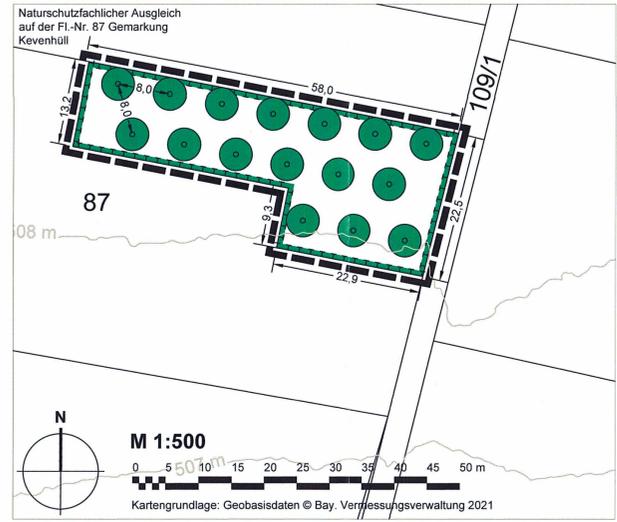


FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauunterschiedsverordnung -BauUNVO-)
 - MD 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO)
 - GRZ 0,6 2.5. Grundflächenzahl
 - FFB 508,5 m ü. NHN 2.8. Fertiger Fußboden in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - WH 5,5 m ü. FFB 2.8. Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH), als Höchstmaß in Metern über Fertiger Fußboden (FFB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauUNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- geplante Gebäude (Vorhabenplan vom 07.03.2022)
- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- oberirdische Freileitung mit 10 m Schutzbereich ab Leitungssache
- eingemessener Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull



PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunterschiedsverordnung - BauUNVO) 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 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ für den Bereich südlich der Straße Kevenhüll G als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.12.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
 - zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 - Textlichen Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:
 - Lageplan, Ansichten und Schnitte

§ 3 Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

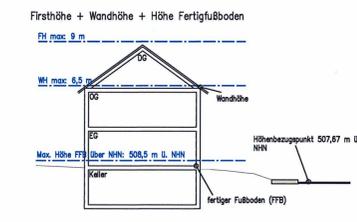
- Art der baulichen Nutzung**
Dorfgebiet nach § 5 BauUNVO
Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauUNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 3 BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Im Dorfgebiet beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6). Gemäß § 19 Abs. 4 BauUNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauUNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
2.2 Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf eine Höhe von 508,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient ein eingemessener Punkt westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 507,67 m ü. NHN.
2.3 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf im Dorfgebiet bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m und die Wandhöhe von Kuhstall und landwirtschaftlicher Halle darf eine Höhe von 6 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
2.4 Die Firsthöhe von Wohngebäuden im Dorfgebiet darf eine Höhe von 9,0 m, die landwirtschaftliche Halle und der Kuhstall eine Höhe von 8 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
2.5 Bei Pultdächern gilt die obere Kante der Dachfläche (Dachfirst) als Firsthöhe.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
Im Dorfgebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauUNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauUNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu den Außengrenzen des Geltungsbereiches einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt hier nicht zur Anwendung.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
4.1 Dachformen: Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen zulässig sind Satteldächer, Zeltedächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
4.2 Dachflächen von Satteldächern, Zelt- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
4.3 Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
5.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 80 m² ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.
5.2 Vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zur Straße hin darf der Stauraum nicht eingezäunt werden.
- Oberflächenwasserbehandlung**
Im Geltungsbereich soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückgehalten werden. Dazu sind auf dem Grundstück breitflächige Sickermulden und unterirdische Wasserspeicher in Form von Zisternen herzustellen.
- Grünordnung**
7.1 Im dörflichen Mischgebiet ist je volle 800 m² Grundstücksfläche ein Gehölz der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Folglich sind 5 Gehölze zu pflanzen. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen. Die weiteren Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
7.2 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin vorzusehen.
7.3 Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind offen und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden. Zaunsockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig und im Übrigen ausgeschlossen.
7.4 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster). Flächen, auf denen mit einer gewissen Verschmutzung zu rechnen ist, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
7.5 Artenliste
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv mDb 14-16
Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Acer campestre
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Quercus petraea
Feldahorn
Zweigriffliger Weißdorn
Eingriffliger Weißdorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Traubeneiche

- Quercus robur*
 - Sorbus torminalis*
 - Tilia cordata*
 - Tilia platyphyllos*
 - Ulmus glabra*
 - Stieleiche*
 - Elsbeere*
 - Winterlinde*
 - Sommerlinde*
 - Bergulme*
- Kompensation von Eingriffen in Landschaft und Naturhaushalt**
8.1 Die Bereiche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Flächengröße von 970 m² sind als Streuobstbestände im Komplex mit intensiv genutztem Grünland (BNT B432) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Bereiche werden somit naturnah gestaltet. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig, um negative Folgen für die Flora und Fauna zu vermeiden. Die Pflanzqualität soll mindestens H 3xv mDb 10-12 entsprechen. Zwischen den einzelnen Baumstandorten ist ein Abstand von mind. 8 m einzuhalten. Es sind 16 Obstgehölze zu pflanzen. Um einen widerstandsfähigen Obstbestand zu etablieren sollen vor allem regionale Obstsorten etabliert werden.
8.2 Die Obstgehölze sind mit einem Dreibeck mit Querlattung und einer Befestigung mit Kokosstrick sowie einer Drahthose als Verbißschutz zu versehen. Ein Pflanzschnitt zum Kronenaufbau ist vorzusehen. Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:
5-jährige Entwicklungspflege
 - drei Wässerungsgänge pro Jahr a 100l/Baum (im Zuge von längeren Trockenphasen)
 - lockern, säubern und Ausmähen der Fläche (opt. Beweidung)
 - entfernen von Wildwuchs und Unrat**Unterhaltungspflege**
 - Abbau der Dreibecke und des Verbißschutzes
 - Durchführung eines 2-3 jährigen Erziehungsschnitts

HINWEISE:

- Bodendenkmäler:** 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.
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. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsvorschrift (NWFvFrei) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
5. **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.
6. **Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBB 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 Telekommunikationsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
7. **Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
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 Brut- und Revierzentren erfolgen. Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird möglichst die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Leuchtstoffröhren empfohlen.

ERLÄUTERUNGEN



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll in der Fassung vom 08.04.2022 hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll in der Fassung vom 08.04.2022 hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis 27.05.2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll in der Fassung vom 01.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2022 bis 17.11.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll in der Fassung vom 01.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2022 bis 17.11.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2022 den Bebauungsplan Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.12.2022 als Satzung beschlossen.

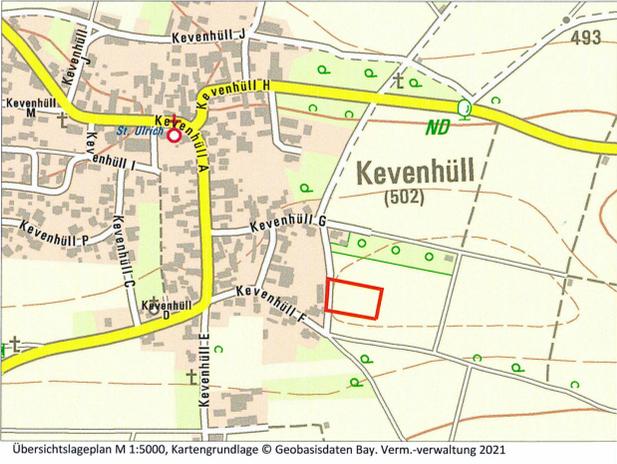
Beilngries, den 13. DEZ. 2022
 (Siegel)
 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

7) Ausgefertigt

Beilngries, den 13. FEB. 2023
 (Siegel)
 1. Bürgermeister Helmut Schloderer

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 110 „Aussiedlung Haas“ in Kevenhüll wurde am 13. FEB. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Beilngries, den 20. FEB. 2023
 (Siegel)
 1. Bürgermeister Helmut Schloderer



Übersichtsplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021
Stadt Beilngries
 Hauptstraße 24
 92339 Beilngries
 Tel. 098461 707-0
 Email poststelle@beilngries.bayern.de
 Web www.beilngries.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 "Aussiedlung Haas" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1211 - BP - 3
Datum der Planfassung	08.12.2022	letzte Änderung	08.12.2022

Planverfasser
 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
 Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes
 Bearbeitung:
 Adrian Merdes, Rainer Brahm, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch
 Pflanzengarten Str. 34
 90459 Nürnberg
 Amtsgericht Nürnberg PR 286
 USt-IdNr. DE315889497
 Planfassung
 Rechtsverbindliche Fassung
 TB MARKERT
 Stadtplaner * Landschaftsarchitekten