

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Table with 4 columns: Symbol, Description, Color/Line Style, and Notes. Includes symbols for WA (General Residential), 0.3 (Floor Area), o (Open Building), TH 6.0 (Max. Height), etc.

Textliche Festsetzungen nach § 9 BauBO

A: Geltungsbereich: gesamter Bebauungsplan

1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Baugebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in
1. allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO),

2 Grünordnerische Festsetzungen

- (1) Die von Bebauung freigehaltenen Restflächen sind zu begrünen.

3 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind mit Einschränkungen zulässig.

4 Garagen und Nebengebäude ohne Abstandsflächen

- (1) An den der Bundesstraße B299 zugewandten Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16.BmSchV sind schutzbedürftige Räume wie Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer in der Regel so anzuordnen,

5 Schallschutz

- (1) Für den Bereich Allgemeines Wohngebiet: (PG1 bis PG5) bzw. des Mischgebietes (BC 1, BC2, PG6) gelten die in nachstehender Tabelle aufgeführten Anforderungen in Abhängigkeit zum Gebietscharakter und den Verkehrslärmmissionen:

Table with 4 columns: Gebietscharakter (WA, MI/MD), Tag/Nacht, Tag/Nacht, and Maßnahmenkatalog. Includes noise level thresholds and measures like sound insulation.

B: Geltungsbereich: allgemeines Wohngebiet

1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist als maximal 2-geschossige Bebauung zulässig.

3 Bauweise

- (1) Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Nebengebäude nach BayBO Art. 6 (P) 1. und Gebäude nach BayBO Art. 57 (1) 1. a) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

5 Grundstücksflächen allgemein / Grundstücksteilungen

- (1) Die vorgenannten vorgeschlagenen Grundstücksteilungen sind im wesentlichen einzuhalten, können jedoch aus Gründen bzgl. z.B. Einhaltung der Abstandsflächen geringfügig verändert werden.

6 Lage der Zufahrten und Garagen

- (1) Die Lage der Grundstückszufahrten ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung auszuführen.

C: Geltungsbereich: Mischgebiet

1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Das Mischgebiet ist aufgeteilt in
a. Privatgrundstück im nördlichen Bereich (Großteil) mit den nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) erlaubten Nutzungen bzw. mit u.g. Einschränkungen (2) bis (4)
b. Öffentliches Grundstück im südlichen Bereich mit der einzig festgesetzten Nutzung als Parkplatz öffentlich (Bestand) und Parkplatz öffentlich (Erweiterung)

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

- (1) In dem Mischgebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

3 Bauweise

- (1) Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung werden folgende Bauweisen festgesetzt:

4 Grundstücksflächen allgemein / Grundstücksteilungen

- (1) Die Trennung der Grundstücke zwischen öffentlichem Grundstück, Parkplatz und privatem Grundstück Bereich Mischgebiet ist in der Planzeichnung festgesetzt und in der Legende beschrieben mit folgender Linienanordnung:

Örtliche Bauvorschriften nach Art.81 BayBO

A: Geltungsbereich: gesamter Bebauungsplan

1 Farbgestaltung der Gebäude

- (1) Für die Farbgestaltung sämtlicher Gebäude sind grelle bzw. leuchtende Farben auf Grund der Nähe zu den umliegenden Baudenkmalen nicht zulässig.

2 Antennen und Freileitungen

- (1) Antennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach einzubauen. Im übrigen sind diese möglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, anzubringen.

3 Abgrabungen und Auffüllungen

- (1) Die natürlichen Geländeoberflächen im Baugebiet sind soweit als möglich zu erhalten.

4 Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen

- (1) An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum sind nur folgende Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen zulässig:

5 Werbeanlagen

- (1) Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Beilngries.

B: Geltungsbereich: allgemeines Wohngebiet

1 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Festsetzungen des Art.6 BayBO.

2 Stellplatzrichtzahlen

- (1) Für die Errichtung bzw. Ablösung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries.

3 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Hauptgebäude sind sämtlich mit geeigneten Satteldächern und einer Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 45° auszuführen.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Die Hauptgebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt (§D II) nur mit Satteldächern und maximal 2 Geschossen zulässig.

5 Untergeordnete eingeschossige Anbauten

- (1) Untergeordnete eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 22° ausgeführt werden.

Nebengebäude:

- (8) Die zulässige Gebäudehöhe der Grenzgaragen mit den dazugehörigen Nebenräumen ist entsprechend BayBO mit maximal traufseitiger mittlerer Wandhöhe von 3,0 m zulässig.

2 Antennen und Freileitungen

- (1) Antennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach einzubauen. Im übrigen sind diese möglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, anzubringen.

3 Abgrabungen und Auffüllungen

- (1) Die natürlichen Geländeoberflächen im Baugebiet sind soweit als möglich zu erhalten.

4 Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen

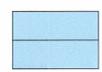
- (1) An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum sind nur folgende Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen zulässig:

5 Werbeanlagen

- (1) Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Beilngries.



sind, vor Beginn jeglicher Bau Tätigkeit im Geltungsbereich entsprechend dem Bebauungsplan, zwingend abzuweichen.



sollen grundsätzlich erhalten, bzw. gegebenenfalls saniert werden. Bei Bauantrag auf Abbruch und Wiederherstellung bzw. Neubaueingriff bzw. baulicher Änderungen im Bereich vorgenannter Gebäude gelten alle textlichen Festsetzungen für das Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude allgemein:

- (1) Die Hauptgebäude sind sämtlich mit geeigneten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 45° auszuführen.

Hauptgebäude:

- (3) Die zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist als maximal traufseitige Wandhöhe mit maximal 6,2 m zulässig.

- (4) Die Hauptgebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt (§D II) nur mit Satteldächern und maximal 2 Geschossen zulässig.

- (5) Untergeordnete eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 22° ausgeführt werden.

- (6) Auf den 2-geschossigen Hauptgebäuden sind Dachaufbauten wie Dachgauben oder sog. Zwerchgiebel nicht zulässig.

- (7) Bei Hauptgebäuden als 1+D (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss) mit Kniesock maximal 1,0m (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachstuhl, gemessen ab FOK Dachgeschoss) sind vorgenannte Dachgauben und Zwerchgiebel mit Dachneigung entsprechend Hauptgebäude zulässig.

- (8) Die zulässige Gebäudehöhe der Grenzgaragen mit den dazugehörigen Nebenräumen ist entsprechend BayBO mit maximal traufseitiger mittlerer Wandhöhe von 3,0 m zulässig.

- (9) Die zulässige Gebäudehöhe wird von der Straßenseite in der Mitte der Grundstückszufahrt bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachstuhl gemessen.

- (10) Die Hauptgebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt (§D II) nur mit Satteldächern und maximal 2 Geschossen zulässig.

- (11) Untergeordnete eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 22° ausgeführt werden.

- (12) Die Hauptgebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt (§D II) nur mit Satteldächern und maximal 2 Geschossen zulässig.

- (13) Untergeordnete eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 22° ausgeführt werden.

- (14) Die Hauptgebäude sind wie in der Planzeichnung festgesetzt (§D II) nur mit Satteldächern und maximal 2 Geschossen zulässig.

- (15) Untergeordnete eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude können auch als Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 12° und maximal 22° ausgeführt werden.

Nebengebäude:

- (8) Um den bestehenden (gefälligen) Gutshofcharakter im Bereich der Parzelle 8 zu erhalten, sind die entsprechend BayBO Art. 6 (P) 1. ohne eigene Abstandsflächen erlaubten Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten und die entsprechend BayBO Art. 57 (Abs. 1) a) verfahrensfreien Gebäude mit einem Bruttoarminhalt bis zu 75 cbm im Mischgebiet nicht zulässig.

2 Antennen und Freileitungen

- (1) Antennen sind, soweit es ein normaler Empfang erlaubt, unter Dach einzubauen. Im übrigen sind diese möglichst unauffällig, von der Straßenseite entfernt, anzubringen.

3 Abgrabungen und Auffüllungen

- (1) Die natürlichen Geländeoberflächen im Baugebiet sind soweit als möglich zu erhalten.

4 Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen

- (1) An den Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Strassenraum sind nur folgende Einfriedungen/Mauern/Bepflanzungen zulässig:

5 Werbeanlagen

- (1) Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Beilngries.

C: Geltungsbereich: Mischgebiet

a. Privatgrundstück im nördlichen Bereich (Großteil)

1 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Festsetzungen des Art.6 BayBO.

- (2) Unter der Voraussetzung dass die Parzelle 8 des Mischgebietes ungeteilt bleibt, dürfen sich die Abstandsflächen der Gebäude innerhalb der Parzelle 8 untereinander (entgegen Art. 6 BayBO) überdecken, wobei der Abstand vorgenannter Gebäude zueinander mindestens 6m betragen muss.

2 Stellplatzrichtzahlen

- (1) Für die Errichtung bzw. Ablösung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries.

3 Zulässige Bebauung allgemein

- (1) Die in der Planzeichnung als bestehende, zum Abbruch vorgesehen gekennzeichneten Gebäude, - in der Legende beschrieben mit folgender Planzeichendarstellung: -

- (2) Die in der Planzeichnung als bestehende, zu erhaltende gekennzeichneten Gebäude, - in der Legende beschrieben mit folgender Planzeichendarstellung: -

b. Öffentliches Grundstück im südlichen Bereich mit

1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- (1) Nutzung festgesetzt als Parkplatz, öffentlich, Bestand und Erweiterung.

Stadt Beilngries

Anetsberger 1. Bürgermeister

20. APR. 2015

Anetsberger 1. Bürgermeister

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Allgemeine Hinweise

- 1. Beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wasserinträge bzw. Verdunstung des Mauerwerks zu treffen. Wasserdicke Keller werden ausdrücklich empfohlen.

- 2. Zur Grundwasserentlastung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Stellplätze, Fußwege, private Grundstücke) wasserdrainiert gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünanlagen angelegt werden.

- 3. Um eine spannsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollen Zisternen für die Gartenbewässerung aufgestellt werden.

- 4. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgetrieben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.

- 5. Schallschäden und sonstige derartige bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zusammenzufassen und sollen eingegründet werden.

- 6. Die Bauvorschriften sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchersuduzierung durch energiesparendes Bauen

- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen

- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

- Technologie wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

Erschließung / Versorgung

Entwässerung des Baugebietes

- 7. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene öffentliche Kanäle Schmutz- oder Mischwasser wird der Kläranlage Beilngries zugeführt.

Wasserversorgung des Baugebietes

- 8. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über die in den umliegenden Straßen vorhandenen Wasserzuleitungen.

Versorgung des Baugebietes mit Strom / Gas / Telekommunikation usw.

- 9. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine frühzeitige Abstimmung der Baumaßnahme mit den entsprechenden Versorgungsträgern. Bei Aufgrabungen und Pflanzungen im Bereich Erdverlegter Leitungen sind die jeweils vom Betreiber geforderten Schutzmaßnahmen einzuhalten. Auskünfte erteilen die jeweiligen Betreiber.

Denkmalschutz

- 10. Das Baugebiet grenzt an ein eingetragenes Bodendenkmal. Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bodendenkmäler, die bei der Durchführung von Bauarbeiten zu Tage kommen unterliegen der Meldepflicht nach §8DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Oberbayern mit Dienstsitz München bzw. Ingolstadt, unverzüglich bekanntzugeben. Sie können in der Regel auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt gemeldet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 09.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

- 2. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.08.2012 für die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit vom 10.08.2012 bis 11.09.2012 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 10.09.2012 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

- 3. Die Gedanken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung am 04.09.2014 behandelt und abgewogen.

- 4. Die Bekanntmachung für die erneute Auslegung erfolgte am 22.01.2015 für die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit vom 01.02.2015 bis 17.02.2015 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 17.02.2015 gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB.

- 5. Die Gedanken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden in der Sitzung am 26.02.2015 behandelt und abgewogen. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 26.02.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen in der Stadtresidenz Beilngries" in Beilngries als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2015 gebilligt.

- (1) Die Lage der Grundstückszufahrten ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung auszuführen.

Beilngries, 30.03.2015

Anetsberger 1. Bürgermeister

Bekanntmachung:

Ausgearbeitet am: 01.04.2015

Abgenommen am: 20.04.2015

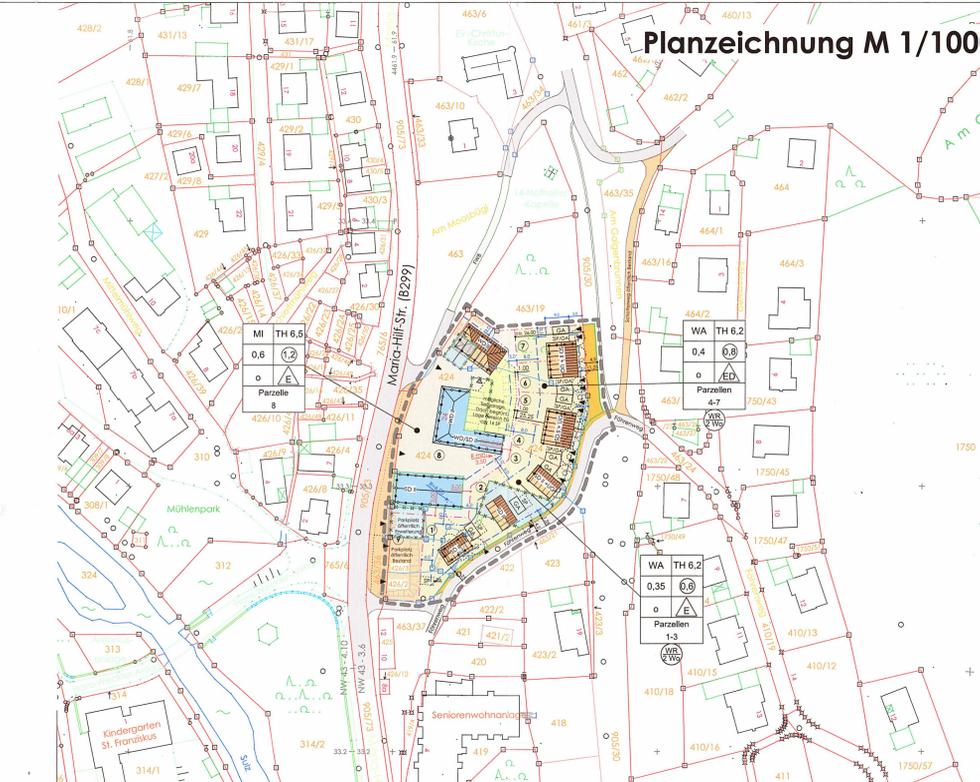
Unterschrift

Unterschrift

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Wohnen in der Stadtresidenz Beilngries" in Beilngries ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

20. APR. 2015

Anetsberger 1. Bürgermeister



Planzeichnung M 1/1000



"Wohnen in der Stadtresidenz" in Beilngries B-Plan Nummer: 16

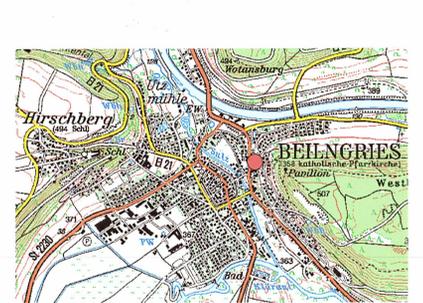


Table with 5 columns: DATUM, geändert, geändert, geändert - Text auf Plan, M 1/1000. Includes dates 18.07.2012, 02.11.2012, 10.12.2014, 05.05.2015 and name Wegerer.

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. (FH) ROLAND LEHNER LUPBURGER STR. 18, 92331 PARSBURG E-MAIL: INFO@B-LENER.DE FAX: 094929828