

Bebauungsplansatzung

bestehend aus Textteil und Planblatt
für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 18
„Beim Kappenbauerweg“
Allgemeines Wohngebiet
Stadt Beilngries

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.01 Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.02 Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt auf 0,45, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf 0,7, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, maximale Geschossanzahl ST (Souterraingeschoss) plus II, die talseitige Wandhöhe der Gebäude darf maximal 9,5 m über bestehendem Gelände betragen, die hangseitige Wandhöhe der Gebäude darf maximal 6,5 m über bestehendem Gelände betragen.
- 1.03 Bauweise und Abstandsflächen**
Offene Bauweise,
vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen nachzuweisen.
- 1.04 Abwasserbeseitigung, Oberflächenwasser, Dränagenwasser**
Schmutz- und Regenwasser werden im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasseranlage der Stadt Beilngries einzuleiten.
Stellplatzbefestigungen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Gebäudedränagen (Fremdwässer) dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von undurchlässigen Flächen ist möglichst ortsnah zu versickern. Hierbei sind die DWA-Merkblätter A 138 und M 153 zu beachten. Falls die Anwendungsgrenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Es befinden sich keine Oberflächengewässer auf den durch den B-Plan betroffenen Grundstücken bzw. werden unmittelbar berührt. Das örtliche Gelände ist bereits bebaut und fällt topografisch relativ stark von Nordwesten nach Südosten ab. Ein Eindringen von

Oberflächenwasser (z.B. bei Schneeschmelze und Starkniederschlagsereignissen) aus dem umgebenden Einzugsgebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dies sollte entsprechend bei einer Neubebauung oder Erschließung der Grundstücke berücksichtigt werden. Unabhängig davon darf der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.01 Dächer

Pultdach bis 10° für die Bauparzellen 1 und 2,
Satteldach bis 50° für die Bauparzellen 3 – 7.

2.02 Einfriedungen

Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind als max. 1,60 m hohe Zäune zulässig.

2.04 Höhenlage der Gebäude, Geländeaufschüttungen, Geländeabtragungen

Die talseitige Wandhöhe der Gebäude darf maximal 9,5 m über bestehendem Gelände betragen.

Die hangseitige Wandhöhe der Gebäude darf maximal 6,5 m über bestehendem Gelände betragen.

Hinweis:

Die natürlichen, bestehenden Geländehöhen sind in den Planungen nachweislich einzumessen und prüffähig darzustellen, Dazu ergänzend sind die geplanten Geländehöhen ebenfalls mit prüffähig in den Planungen darzustellen.

Nivellierende Geländeanfüllungen auf den zu bebauenden Grundstücken sind nur dann gestattet, wenn dadurch keine Nachteile für die anschließenden Anrainergrundstücke und deren Nutzungen ausgelöst werden.

Neu auszubildende Geländekonturen haben stets entsprechende Rücksicht bzw. geeignete Böschungsausformungen zu den bestehenden und anschließenden Nachbargrundstücken zu treffen.

Die in den Bauplänen darzustellenden und verbindlich zu benennenden geplanten Gebäudehöhen sowie die Höhen der geplanten Außenanlagen und Oberflächenbefestigungen müssen einen eindeutigen und prüffähigen Messbezug zu der dem Grundstück zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße haben.

Bestehende und geplante Höhen innerhalb der zu bebauenden Grundstücke sind voneinander klar unterscheidbar in den Planunterlagen einzutragen.

3. Grünordnungsplanung, Natur- und Landschaftsschutz

3.01 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.

Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung mindestens je eines Baumes innerhalb des Grundstücks vorzunehmen, es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind.

Bei der Durchführung von Baumplantungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Mindestens 60 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Ungegliederte Fassaden müssen pro 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden (gültig für die Bauparzellen 1 und 2).

Hinweis:

Bei Neubauten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Darin sind folgende Aussagen erforderlich; beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (1 m Höhe) der vorhandenen Bäume, begrünte Grundstücksflächen, Standort, der vorgesehenen Gehölze. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

Artenauswahlliste:

Für Gehölzpflanzungen sollten überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia var. Edulis	- Essbare Vogelbeere

Betula Pendula - Birke
Obstbaumhochstämme

Baukörperbegrünung:

Hedera helix - Efeu
Clematis spec. - Waldreben
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Wisteria sinensis - Blauregen

Artenausschlußliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten verboten.

Abies in Arten	Tannen
Chamaecyparis in Arten	Scheinzypressen
Juniperus in Arten	Wacholder
Picea in Arten	Fichten
Thuja in Arten	Lebensbaum

Weitere Angaben siehe Listung auf dem Planblatt selbst.

4. Sonstige Hinweise

4.01 Anschluß der Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen
An den Grenzen des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der anzulegenden Bepflanzungen die erforderlichen Mindestabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig. Anböschungen sind so anzulegen, dass Anrainernutzungen mit z.B. landwirtschaftlichem Betrieb nicht nachteilig beeinflusst werden. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen müssen uneingeschränkt getätigt werden können.

4.02 Immissionsschutz
Emissionen, vor allem Staub und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden.

4.03 Denkmalschutz
Alle mit der Durchführung von Bauprojekten betrauten Personen werden darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten auftretende vor-, frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen. Bei möglicherweise aufgefundenen Bodendenkmälern ist mit zeitlichem und finanziellem Mehraufwand durch Grabungsarbeiten und Dokumentationsarbeiten vom Vorhabensträger/Bauherrn zu rechnen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

4.04

Abstand von Versorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 bzgl. techn. erforderlicher Schutzvorkehrungen oder Abständen einzuhalten.

aufgestellt am 03. März 2014
Stadt Beilngries
Frauenknecht, 1. Bürgermeisterin