



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "WOHNEN IM EHEMALIGEN BAYWA-GELÄNDE" umfasst folgende Flurstücke der Stadt Beilngries: Fl.Nr. 974/3, 975, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 905/2/3.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze)
E + I + DG = III (III als Höchstgrenze)

- 0,5 Grundflächenzahl
 1,0 Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Bauweise
 o offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 Hausgruppe zulässig
 Baugrenze

- WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachstuhl). Die Höhe von Dächern und Giebelhöhen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
 SD, PD, FD, WD Satteldach, Pultdach, Flachdach, Walmdach

4. Verkehrsflächen
 Z.B. 6,5 Gesamtbreite der Verkehrsfläche
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinien
 Parkfläche
 Garage
 Tiefgarage

5. Grünflächen
 Baumanpflanzung vorgeschlagen
 Grünflächen, privat

6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 Kinderspielfeld
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

B. Hinweise / Darstellungen

- Vorhandene Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Abzubrechende Bebauung
- Grundstücksbegrenzung vorhanden
- Grundstücksbegrenzung aufzulassen
- Grundstücksbegrenzung geplant
- bestehende Flurnummer
- vorgeschlagene Zufahrt Tiefgarage

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Gebäudehöhe
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachausbildung	Dachneigung
	Bauweise	

Legende Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.
 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
 Sollen sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsonkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
 Keller sind wasserdicht auszuführen.
 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom, der E.ON Bayern AG und der N-ERGIE einzuhalten, gemessen jeweils vom Stamm zur Kabelachse. Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.
 Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.
 Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.
 Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

D. Festsetzungen durch Text

10. Bauweise
 11. Die Wandhöhe beträgt max. 6,50 m bzw. 9,0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände ≈ 369.000 über NN bei Schnittpunkt Wand/Dach. (siehe Schemaschnitte)
- SCHEMASCHNITTE für WA 1 und WA 2**
 $E + I + DG = II$
- $WH = (W1 + W2) : 2 = < 6,50 \text{ m}$
 Die Höhe von Dächern und Giebelhöhen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen. Dachneigung max. 30°
- $WH = (W1 + W2) : 2 = < 6,50 \text{ m}$
 Die Höhe von Dächern und Giebelhöhen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen. Dachneigung max. 30°
- SCHEMASCHNITTE für WA 3**
SCHEMASCHNITT A - B $E + I + DG = III$
- SCHEMASCHNITT C - D** $E + I + DG = III$
- SCHEMASCHNITT E - F**
12. 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.

E. Verfahrensvermerk:

- 2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 2.11 Zulässige Dachformen:
 Satteldach SD
 PD
 Pultdach PD, versetzt
 versetztes Pultdach PD, versetzt
 Flachdach FD
 Walmdach WD
- 2.12 Zulässige Dachneigungen:
 bei Satteldächern: 0 - 30 Grad,
 bei Pultdächern: 0 - 30 Grad,
 bei versetzten Pultdächern: 0 - 30 Grad,
 bei Flachdächern: 0 - 10 Grad,
 bei Walmdächern: 0 - 20 Grad.
 Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.
- 2.2 Die Gesamtwandhöhe beträgt max. 6,50 m bzw. 9,00 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach (siehe Schemaschnitte unter Punkt 11)
- 2.3 Zulässig sind Schlepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel Ihre Dachneigung und Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zulässig. Dachneigungen sind unzulässig (Negativgauben). Beim Zwerchgiebel muss der First mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,00 m vor die Gebäudeseitenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.
- 3.0 Höhenlage der Gebäude
- 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis max. 1 m zulässig.
- 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 4.1 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben grau, rot/brun oder schwarz zulässig. Es sind auch begrünzte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
- 5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächennasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelassen werden.
- 5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.
- 6.0 Grundstück
- 6.1 Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet sind wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten und vor Einleitung in ein Gewässer - entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 zu reinigen und zurückzuführen.
- 7.0 Einfriedung
 Die Höhe der Einfriedung wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,10 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt.
- 8.0 Bodendenkmäler:
 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DStG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).
- 9.0 Altlasten:
 Sollen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergründenverunreinigungen bekannt sein oder bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. (siehe Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Muckelbauer)
- 10.0 Bepflanzung öffentliches Grün:
 Straucher:
 Cornus mas (Hornbuche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartweigl)
 Cornus ovellana (Hosele)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Rhynchos catharticus (Krauzedern)
 Eucunymus europaeus (Pflöfenkätzchen)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
 Rosa nitida (Glanzrose)
 Rosa arvensis
 Sambucus nigra (Huldenler)
 Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Bäume:
 Quercus robur (Eiche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Fraxinus excelsior (Eiche)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Malus communis (Wildapfel)
 Pyrus communis (Wildbirne)
 Juglans regia (Walnuss)

1. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat am 14.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Wohnen im ehemaligen BayWa-Gelände" beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 14.04.2014 bis 15.05.2014 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 02.04.2014 bis 12.05.2014 stattgefunden.
4. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat am 25.06.2014 den Planentwurf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 26.09.2014 bis 27.10.2014 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.09.2014 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.
6. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.2.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.2014 mit Begründung in der Fassung vom 11.08.2014 wurde am 11.2.2014 als Satzung beschlossen.
7. Der Satzungsbeschluss vom 11.2.2014 ist am 22.02.2015 durch den Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit dem Bebauungsplan und mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über ihn inhaltlich wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gefertigt
 Eichstätt, 16.03.2015
 gez. MC.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT BEILNGRIES "WOHNEN IM EHEMALIGEN BAYWA-GELÄNDE"

Architekturbüro
 Josef Esham
 Am Weinberg 21
 85072 Eichstätt
 Tel. 08421/4027 Fax 5443