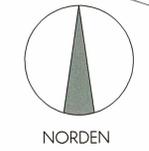
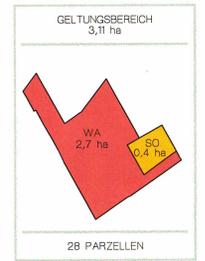


WA	E+DG	WH ≤ 5,00
0,4	(0,4)	WH ≤ 6,50
	E + DG: 30°-38°	
	E + I: 24°-28°	(Jurahaus)
	SD	



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "AM FRIEDHOF" OT IRFERSDORF umfaßt folgende Flurstücke der Stadt Beilngries: Fl. Nr. 274, 274/1, 274/2, 274/3, 274/4, 274/5, 274/6, 274/7, 274/8, 275, 275/1, 275/2, 275/3, 275/4, 275/5, 275/6, 275/7, 275/8, 275/9, 276, 299/1, 299/2, 299/3, 299/4, 299/5, sowie Teilflächen der Flurnummern 277, 280, 292, 297, 298, 299 und 301.

A. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Abs. 1 und Abs. 2
SO Sondergebiet mit Nutzung als Friedhof gemäß § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
E + DG = II (II als Höchstgrenze) Erdgeschoß + DG als Vollgeschoß
E + I = II (II als Höchstgrenze) 2 Vollgeschoße
 0,4 Grundflächenzahl
 0,4 Geschossflächenzahl

In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.

- 3. Bauweise, Baugrenze**
- Offene Bauweise
 - Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - Satteldach
 - WH** Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut) Berechnung in Anlehnung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO (s. Schemazeichnung)
 - Baugrenze
 - verbindlich festgesetzte Firstrichtung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 4. Verkehrsflächen**
 Z.B. Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinien
 Öffentliche Parkfläche

- 5. Grünflächen**
- Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen
 - Grünflächen, privat
 - Grünflächen, öffentlich

- 6. Sonstige Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

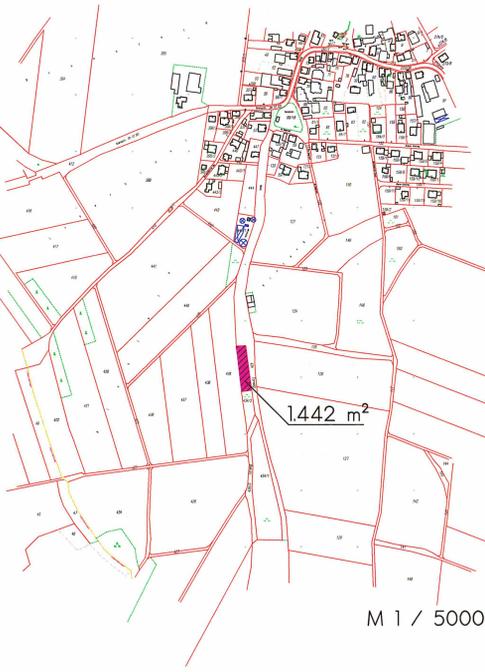
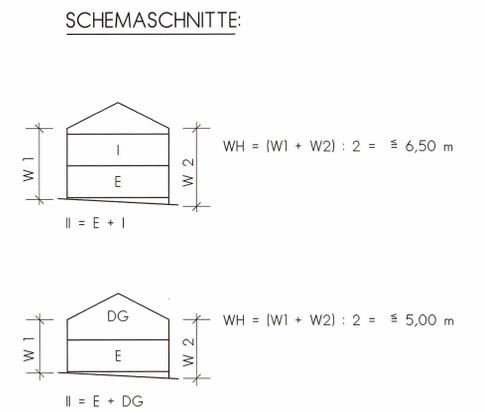
- B. Hinweise / Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung
 - Vorgeschlagene Bebauung mit Parzellenummerierung
 - Grundstücksbegrenzung vorhanden
 - Grundstücksbegrenzung aufzulassen
 - Grundstücksbegrenzung geplant
 - 210 Flurstücknummern
 - Nutzungsschablone

- C. Hinweise durch Text**
 Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.
 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der OBAG (Energieversorgung Ostbayern AG) einzuhalten. Zu messen ist jeweils von Stammachse zur Kabeltrasse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 Keller sollen wasserdicht ausgeführt werden. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ABGB sind einzuhalten.
 Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.
 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschrützte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
 Dachflächenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanonetz angeschlossen werden. Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.

- D. Festsetzungen durch Text**
- 10. Bauweise**
- 11 Die max. Wandhöhe ist für Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 6,5 m bzw. 5,0 m über dem natürlichen Gelände (OK) definiert. (Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) (Übersetzung der Wandhöhe in Anlehnung nach Art. 7 Abs. 4 BayBO, siehe Schemazeichnung)
 Kniestockhöhe bei E + DG max. 75 cm von OK Rohdecke bis OK Pfette. Bei E + I kein Kniestock zulässig (bei Jurahäusern).
- 12 Festsetzung für "Jurahäuser":
 Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
 - Dachgauben sind unzulässig
 - Dachneigungen maximal 24° - 28°
 - keine vorstehenden Traufen und Ortgänge,
 - Verhältnis der Grundrissbreiten zur Grundrisslänge mind. 1 : 1,5
 - keine Eckfenster oder Erker,
 - keine übergroßen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
 - Nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
- 13 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.

- 20. Dächer**
- 21 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer zulässig (keine "Einhüftigkeit"). Der First muß über die Längsseite des Gebäudes verlaufen. Für Anbauten sind auch Pultdächer zulässig.
- 22 Die Dachneigung wird bei Geschoszhöhe E + DG = II mit 26° - 38° festgesetzt, bei Geschoszhöhe E + I = II mit 24° - 28° festgesetzt.
- 23 Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben).
- 24 Schlep- und Satteldachgauben sind zulässig und Dachgauben in Form von Zwerchgiebeln, die mit der Außenwand bündig sind. Ihre Dachneigung und -deckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand der Gauben untereinander muß mind. 1,5 m betragen. Die Gauben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,50 m haben.
- 25 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 qm zulässig. Zwerchgiebel, Satteldachgauben bzw. Schlep- und Dachflächenfenster gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig. Bei aneinandergereihten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schlep- und Dachflächenfenster) dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.
- 30. Höhenlage der Gebäude**
- 31 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der natürlichen oder von der Behörde (Gemeinde oder Genehmigungsbehörde) gesondert festgesetzten Geländeoberfläche, - gemessen an dem höchstgelegenen Punkt des Geländeschnittes am Gebäude - liegen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine Abgrabungen und Auffüllungen zulässig.
- 40. Äußere Gestaltung der Gebäude**
- 41 Satteldächer sind mit Eindeckungen in den Farben ziegelrot oder grau zu versehen. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig. Entlang der Traufe sind Anbauten nur mit max. 2/3 der Hauptgebäuelänge zulässig.

- 50 Garagen und Nebengebäude
- 51 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten eine Abstandsfläche von mind. 5 m nicht eingezäunt werden.
- 52 Einzel- und Doppelgaragen sind mit Satteldächern zu versehen. Dachform einheitlich zu gestalten.
- 60 Einfriedung
- 61 Es sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,10 m erlaubt.
- 70 Bodendenkmäler
 Etwaige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro Ingolstadt des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren (Tel. 0841/638).



NACHWEIS DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHE AUF FL.NR. 434/2 GEM. IRFERSDORF

- E. Verfahrensvermerke:**
- 1 Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 14.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 04.04.2002 erfolgt.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 28.10.2002 bis 29.11.2002 durchgeführt worden.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 17.10. - 29.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 4 Der Stadtrat hat am 20.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 5 Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05. bis zum 23.06.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, bekanntgemacht worden.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 6 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 30.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 7 Der Bebauungsplan wurde am 30.12.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.12.2003 gebilligt.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht
- 8 Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt mit Schreiben vom 16.02.2004 angezeigt.
- (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht

Bekanntmachung:
 Ausgehängt am: 26.02.2004
 Abgenommen am: 22.03.2004

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Der Stadtrat hat am 06.05.2010 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 "Am Friedhof" in Irfersdorf zu ändern.

Johannes Frauenthal
 (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht

In Zuge des vereinfachten Verfahrens erfolgte die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB und der Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2010. Die öffentliche Auslegung, die vom 06.07.2010 - 09.08.2010 stattfand, wurde am 28.06.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Johannes Frauenthal
 (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.10.2010 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Johannes Frauenthal
 (Ort, Datum) (Unterschrift)
 Bürgermeisterin Fr. Frauenknecht

Bekanntmachung:
 Ausgehängt am: 03.02.2012
 Abgenommen am: 31.03.2012

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gefertigt:
 Eichstätt, 17.01.2012

Architekturbüro
 Josef B. Schmid
 Am Weinberg 21
 85074 Eichstätt
 Tel. 08421/4027 Fax 5443

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "AM FRIEDHOF" ORTSTEIL IRFERSDORF STADT BEILNGRIES