

ZEICHNERKLÄRUNG:

a) für die Festsetzung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen - Gehwege und Gehsteige-
- Hecke zu pflanzen
- Bäume
- Flächen für Maßnahme zum Schutz, Pflege u. Erhaltung der Landschaft
- Masse in Meter
- Hauptfirstrichtung
- WA** allgemeines Wohngebiet
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,3** GRZ Grundflächenzahl
- 0,5** GFZ Geschossflächenzahl
- SD** Satteldach
- E+D-II** Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss
- 30-38** Dachneigung

b) für die Hinweise:

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- geplante Grundstücksteilung
- vorgeschlagene Gebäudestellung
- vorgeschlagene Garagenstellung
- Grundstücksnummer
- Bohrungen für Bodenluftproben
- Alter Steinabbau
- Auffüllungen und Abgrabungen
- Boden mit Altlasten belastet

Grünordnerische Festsetzungen:

1. Allgemeines
- 1.1 Für die Anpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 1.2 Auf den Grundstück sind jeweils 3 einheimische Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten beiden Vegetationsjahren zu mähen und bei Bedarf zu wässern. Das Müllgut kann als Mulchmaterial in den Flächen verbleiben.
- 1.4 Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.
2. Bestand
- 2.1 Die vorhandenen Hecken sind zu erhalten. Notwendige Durchfahrten sind in einer Breite von max. 6,0m zulässig.
- 2.2 Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Überalterte Obstbäume können durch neue Obst-Hochstämme ersetzt werden.
3. Pflanzmaßnahmen
- 3.1 Die Hecken sind 3-reihig im Raster 1 x 1 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Sträucher, 2 x v. 60-100.
- 3.2 Gehölzarten: Folgende Gehölzarten werden verwendet:

Hänge-Birke	Betula pedula	B	Schlehe	Prunus spinosa	Pr
Rothbuche	Fagus sylvatica	F	Holunder	Sambucus nigra	Sa
Winterlinde	Tilia cordata	Ti	Vogelbeere	Sorbus aucuparia	So
Esche	Fraxinus excelsior	Fr	Sal-Weide	Salix caprea	Ca
Stiel-Eiche	Quercus robur	Q	Buche	Carpinus betulus	Cu
Vogelkirsche	Prunus avium	Pra	Pfaffenhütchen	Cu unyones europaeus	Cu
- 3.3 Pflanzenschema
Die Pflanzungen sind nach untenstehendem Schema durchzuführen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens in 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und den Leitungen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden.

Pflanzenschema:

Pr	Pr	Sal	Sal	B	Ca	Ca	So	So
•	B	Cu	Cu	So	So	Pr	Pr	Pr
So	So	Ca	Ca	Pr	Pr	So	So	F

10 m

1 GELTUNGSBEREICH

Für das Gebiet "Am Haar" gilt der ausgearbeitete Plan im Maßstab 1 : 1000 mit den darin enthaltenen Festsetzungen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des §17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA kann das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss ausgebildet werden. (Also I und DG als Vollgesch. E+D-II)

3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO).

4.1 Bauweise

Im WA sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auf den Parzellen 1 bis 3 ist die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

4.2 Festsetzung für Jurahäuser

Hierzu gelten folgende spezielle Ergänzungsfestsetzungen:
Dachgauben sind unzulässig.
Dachneigungen maximal 24 bis 28 Grad
keine vorstehende Traufen oder Ortsgänge
Verhältnis der Grundröbren zu Grundröbren mind. 1:1,5
keine Eckfenster oder Erker
keine überproportionalen Fenster- oder Türöffnungen. Sie müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Mauerfläche sein.
nur ein Zwerchgiebel je Längsseite im ausgewogenen Verhältnis zur Länge.
Kniestock bei E+D-II (DG darf Vollgeschoss sein)
Von 1,8m bis max. 2,20m von OK RFB bis OK Pfette.

5 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 5.1 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 Guben untereinander muß mind. 1,5m betragen. Die Guben müssen von der Giebelwand einen Mindestabstand von 2,5m haben.
- 5.2 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2qm zulässig. Zwerchgiebel, Satteldachgauben bzw. Schräppgauben und Dachflächenfenster gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig. Bei aneinandergelagerten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schräppgauben oder Dachflächenfenster) dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.
- 5.3 Dacheinschnitte in Form von "Negativbauten" oder "Dachloggien" sind im ganzen Wohngebiet unzulässig.
- 5.4 Die im Plan festgesetzten Firstrichtungen beziehen sich auf die Hauptdächer. Für Zwerchhäuser sind auch abweichende Firstrichtungen zulässig.
- 5.5 Für Fenster sind lediglich stehende Formate zulässig.

5.8 Balkone sind in der halben Giebelbreite zulässig. Brüstungen aus geschweiften oder geschitzten Brettern sind unzulässig.

5.9 Dachdeckung: Dachpfannen oder Biberschwanzziegel natur oder aus Beton oder "Ton"

5.10 Es wird verbindlich vorgeschrieben für WA Dachneigung 30 - 38 grad. Kniestock maximal 100cm, gemessen von der OK Roh-Fußboden bis OK Pfette

5.11 Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO.

6 MÜLL

6.1 Für sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

7 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

7.1 Garagen, Nebengebäude u. Carporte müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung dieser Gebäude kann bis zu 15° geringer als die der Hauptdächer sein.

8 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Absatz 1-2 DschG (Denkmalschutzgesetz) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

9 HINWEIS

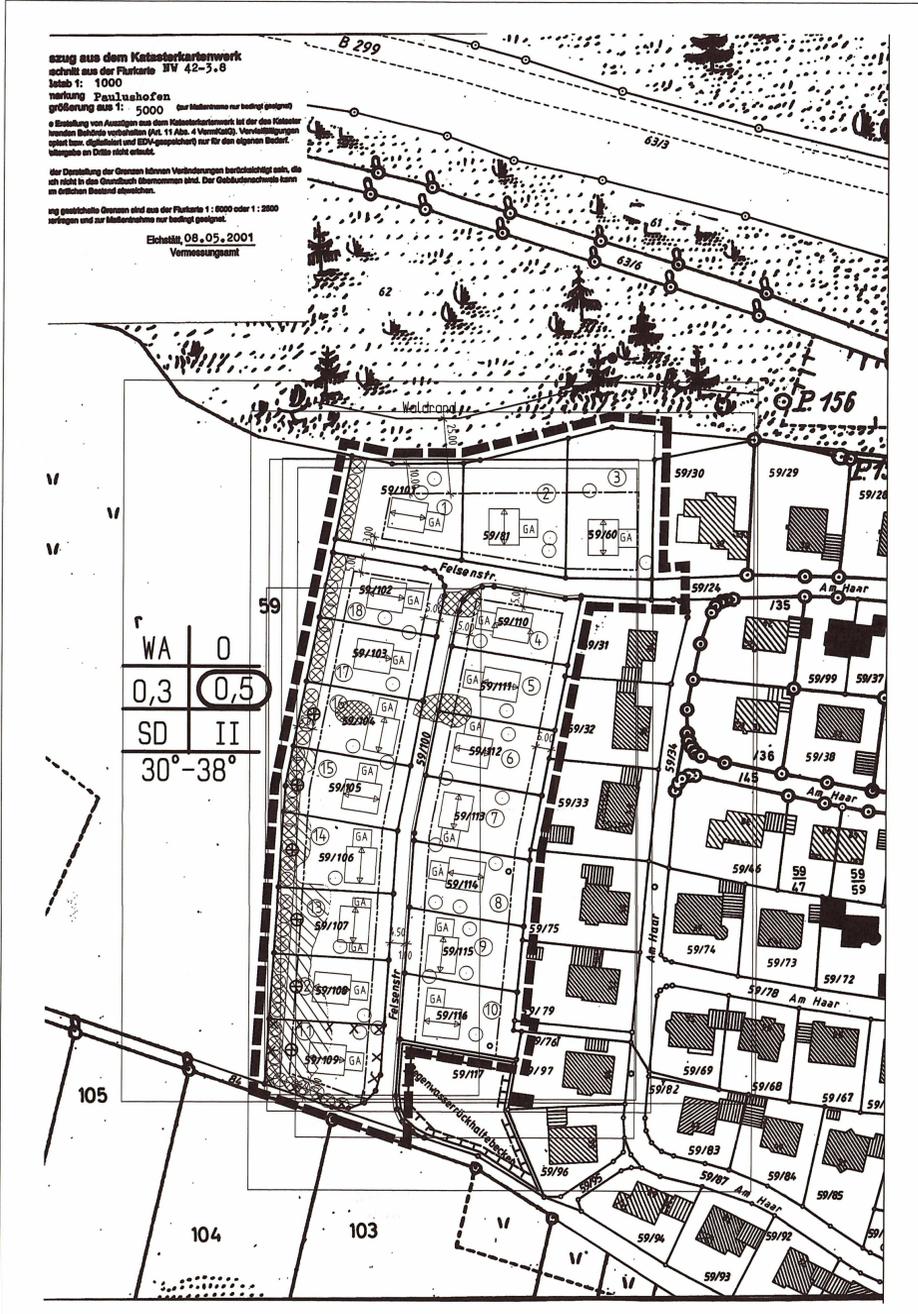
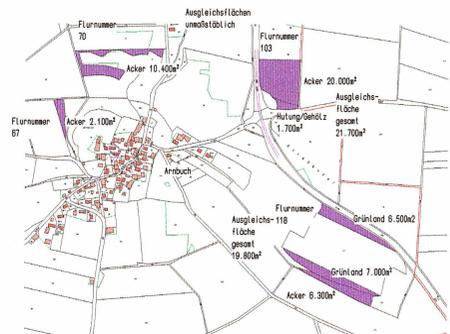
- 9.1 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- 9.2 Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- 9.3 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 9.4 Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 9.5 Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 9.6 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.
- 9.7 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 9.8 Beim zu Tage Treten von Altlasten während der Aushubarbeiten sind die Bauarbeiten einzustellen und umgehend die Stadt Beilngries und das Landratsamt Eichstätt, Sachgebiet 51, zu informieren.

Festsetzung Ausgleichsflächen:

Folgende Ausgleichsflächen - Grundstücke - werden festgesetzt:
Gemarkung Arnbuch:
Fl.Nr. 67 mit 2.100 m²
Fl.Nr. 70 mit 10.400 m²
Fl.Nr. 103 mit 2.170 m²
Fl.Nr. 118 mit 19.800 m²

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Beilngries. Sie werden dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen und einem Schäfer zur Beweidung übergeben.

Die Ausgleichsgrundstücke werden allen Grundstücksflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Haar II" in Paulushofen zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 25,93% für Erschließung (Straßengrund) und 74,07% für Baugrundstücke.



Verfahrensvermerk:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 31.08.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 15.09.2006 erfolgt.
Beilngries, 18.12.2006 (Ort, Datum, Siegel)
2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Beilngries, 18.12.2006 (Ort, Datum, Siegel)
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben in der Zeit vom 31.10.2006 bis zum 04.12.2006 während folgender Zeiten nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.10.2006 bekannt gemacht worden.
Beilngries, 18.12.2006 (Ort, Datum, Siegel)

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 07.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Beilngries, 18.12.2006 (Ort, Datum, Siegel)
 5. Der Bebauungsplan wurde am 07.12.2006 vom Stadtrat als Sitzung beschlossen.
Beilngries, 18.12.2006 (Ort, Datum, Siegel)
- Bekanntmachung:
Ausgehängt am: 15.01.2007
Abgenommen am: 30.01.2007
- Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Beilngries, 02.03.2007 (Ort, Datum, Siegel)

NORDEN
M1:5000
Stadt Beilngries
Ortsteil Paulushofen
"Am Haar II"
Bebauungsplan
M: 1:1000

architekturbüro
ferdinand mödl
architekt BDA
bahnweg 12
91785 Pleinfeld
tel.: 09144/200
fax.: 09144/305

AUGGESTELLT:
24.09.1999

GEÄNDERT:
18.02.2002 19.03.2002
24.10.2000 22.04.2002
01.06.2001
24.09.2001
18.10.2001

Geändert am 26.09.2006, Böll
nach Beschluss Stadtrat vom 31.08.06
Geändert am 18.12.2006, Böll
nach Beschluss Stadtrat vom 07/12/2006