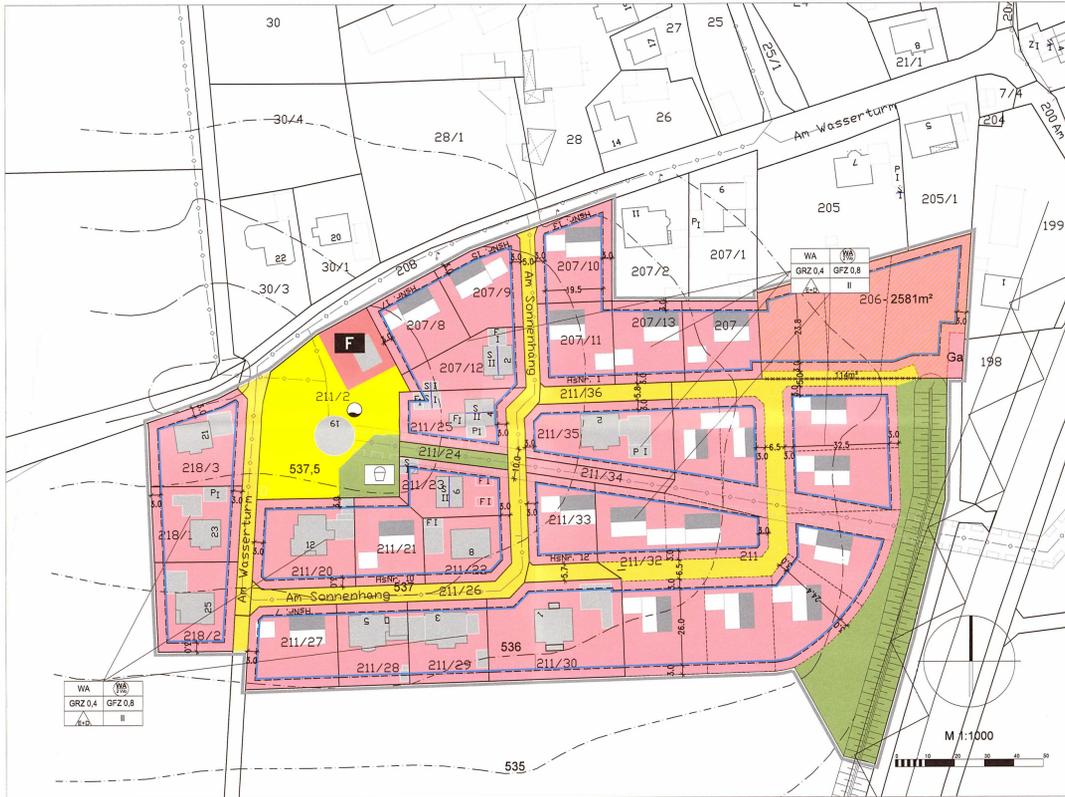


4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- in der jeweils gültigen Fassung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom xx.xx.xxxx und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - WH Wandhöhe
 - Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante, sofern nicht anderweitig von der Genehmigungsbehörde festgelegt
 - 10-38° Dachneigung

- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 BauGB)
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung Feuerwehr
- Verkehrsflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, Nr. 4, und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Wasser

7. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

8. Sonstige Planzeichen

- Ga Garagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Beilngries (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anbauverbotszone der St2229
- Entlang der freien Strecke von Staats- und Bundesstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.
- Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
- Eine Ausnahme von der Anbauverbotszone kann für das Parken (Stellplätze) von Autos zugelassen werden.
- bedingtes Baurecht, siehe textliche Festsetzung 7.2
- Gebäude mit Nebengebäude (Bestand)
- Gebäude mit Nebengebäude (Planung)
- Grundstücksgrenze (Bestand)
- Grundstücksgrenze (aufzuheben)
- Grundstücksgrenze (geplant)
- Mischwasserkanal
- Höhenlinie

II. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden als unzulässig festgesetzt.
Die Anzahl der Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 2 begrenzt.
Fläche für Versorgungsanlagen
Die Fläche für Versorgungsanlagen wird mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt.
Fläche für den Gemeinbedarf
Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl GRZ
Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zum 50 vom Hundert überschritten werden.

- Geschossflächenzahl GFZ**
Die zulässige Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.
 - Vollgeschosse**
Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe im Allgemeinen Wohngebiet ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
 - Abstandsflächen**
Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.
- 3. Garagen und Stellplätze nach Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellS Beilngries vom 07.08.2017**
- Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht im Vorgartenbereich.
 - Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Der Stauraum vor Garagen darf nicht auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden.
Im Bereich der Fl.-Nr. 207/8 und 207/9 der Gemarkung Grampersdorf, jeweils an der nördlichen Grundstücksseite, kann auf Grund des vorhandenen Grünstreifens der erforderliche Stauraum bis auf ein Mindestmaß von 3 m unterschritten werden.
 - Soweit wasserrechtliche Belang dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. (GaStellS § 3)
 - Garagen und Carports dürfen im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
 - Garagen und Stellplätze dürfen nicht auf Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, errichtet werden.

- Grünordnung**
4.1 Private Grünordnung
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je voller 200 m² ein Laubbaum oder zwei Sträucher, gemäß der als Bestandteil des Bebauungsplans geltenden Pflanzliste, zu pflanzen. Nadel- und Ziergeholze dürfen nicht gepflanzt werden. Grundstücksbezogen dürfen vorhandene heimische Laubbäume sowie Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden.
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Geholzbesitzungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

- Einfriedungen**
Einfriedungen sind straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind höhere Einfriedungen zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarnschaftsrechts wird hingewiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- Dachformen:** Für Haupt- und Nebengebäude im WA zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer) und Pultdächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander gesetzt angeordnet sind. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig.
 - Dachfläche von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächer) sowie versetzten Satteldächern** sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20° bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Weillblech sind unzulässig.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind nicht zulässig.
- 7. Immissionsschutz**
- In Bereichen der Fl.-Nr. 206 mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags und/oder 45 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2016 d. h. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern und Wohnküchen, die genannten Orientierungswerte nachts eingehalten sind.
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung bzw. Fensterfalzlüfter).
Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen/ Wohnhäusern im Bereich mit Überschreitungen der Orientierungswerte an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-2016 zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass sowohl die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten, als auch die Anforderungen zwischen fremden, schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet sind.

- Auf der Flurnummer 206 dürfen Wohngebäude nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur errichtet werden, wenn die Fläche für Garagen auf Flurnummer 206 durchgängig nach Osten mit Garagen bebaut ist und somit eine schallschirmende Wirkung zur Staatsstraße sicherstellt.

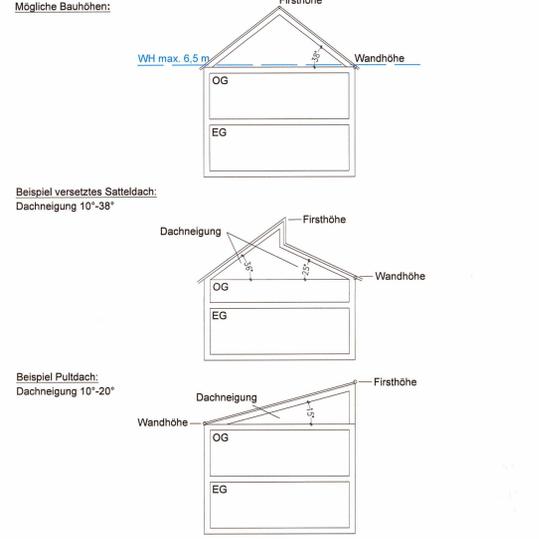
III. Hinweise

- Stellplätze**
Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, Herstellung und Auslegung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der jeweilig gültigen Fassung verwiesen.
- Entwässerung**
Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung - EWS) in der derzeit jeweilig gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserversickerung**
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswassereinstellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENWV) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Bodendenkmäler**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben.
Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern, DSchG
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs-, und Staubbemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein.
- Pflanzabstände**
Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).

7. Pflanzbindung

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden

IV. Erläuterungen



- ## V. Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserturm" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 27.03.2019 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2020 bis 13.05.2020 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgestellt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2020 bis 18.09.2020 erneut öffentlich ausgestellt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 05.02.2021 erneut öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.06.2020 als Satzung beschlossen.
- Beilngries, den 15. FEBR. 2021
Schloderer 1. Bürgermeister
- Beilngries, den 12. MAI 2021
Schloderer 1. Bürgermeister
- Beilngries, den 28. MAI 2021
Schloderer 1. Bürgermeister
- Beilngries, den 28. MAI 2021
Schloderer 1. Bürgermeister

Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 "Am Wasserturm"



gezeichnet: Schindler
bearbeitet: von Grottel, Schindler
Datum: 20.02.2019, 16.05.2019, 18.06.2020
Satzung: 10.02.2021
Plan-Nr.: A458-108-03_B_Plan

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Pferdestr. 10 82029 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-ia.de

WOLFGANG WEINZIERL
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

Helmut Schloderer
1. Bürgermeister
Beilngries, den 28. MAI 2021