

A Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

E + DG
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze)
II = 2 Vollgeschosse

Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

0,40 Grundflächenzahl
0,60 Geschosflächenzahl

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

3. Bauweise, Baugrenze

O offene Bauweise

ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

WH Wandhöhe

(Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

vorgeschlagene Baumpflanzung

Randeingrünung

6. sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Hinweise / Darstellungen

1 vorgeschlagene Bebauung und Firstrichtung

abzubrechende Bebauung

vorhandene Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Parzellennummer

Flurnummer

Höhenschichtlinie mit H.ü.NN.

Nutzungsschablone

C Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief verzweigten Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der E.ON Bayern AG 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, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBG sind einzuhalten.

Aufgrund der exponierten Südlage soll die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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) wünschenswert. Diese Anlagen sollten nach Möglichkeit auf den Garagen und Nebengebäuden untergebracht werden.

Es wird ausdrücklich auf wild abfließendes Hangwasser hingewiesen. Die Gebäude sind entsprechend zu bemessen. **Es werden wasserdichte Keller empfohlen.**

D Festsetzungen durch Text

1.0 Bauweise

1.1 Haupthäuser

Die Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.

Definition natürliches Gelände für die Parzellen mit den Nrn. 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 u. 19
Der Bezugspunkt für das natürliche Gelände wird an der straßenzugewandten Seite mit der Oberkante Straße bzw. Gehweg, gemessen an der Hausmitte, festgelegt. An der straßenabgewandten Seite entspricht die Höhe des Oberbodens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, ebenfalls gemessen an der Hausmitte, dem natürlichen Gelände. mittlere Wandhöhe WH = (W1 + W2) : 2 < 6,50 m.

SCHEMASCHNITTE



WH = (W1 + W2) : 2 ≤ 6,50 m
(Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.)

Definition natürliches Gelände für die Parzellen mit den Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, u. 12
Als Bezugspunkt für das natürliche Gelände wird ausschließlich die Oberkante Straße bzw. Gehweg, gemessen an der Hausmitte, festgelegt. Die straßenabgewandte Seite bleibt bei diesen Parzellen unberücksichtigt. Wandhöhe WH = 6,50m. Die aufgezeigten Schemaschnitte finden hier keine Anwendung.

Garagen

Die mittlere Wandhöhe für Grenzgaragen beträgt gemäß BayBO max. 3,0 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände.

Definition natürliches Gelände für die Parzellen mit den Nrn. 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 u. 19

Der Bezugspunkt für das natürliche Gelände wird an der straßenzugewandten Seite mit der Oberkante Straße bzw. Gehweg, gemessen an der Grundstücksgrenze mit der Garage festgelegt. An der straßenabgewandten Seite entspricht die Höhe des Oberbodens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten, ebenfalls gemessen an Grundstücksgrenze mit der Garage, dem natürlichen Gelände. mittlere Wandhöhe WH = (W1 + W2) : 2 < 3,0 m. (siehe Schemaschnitte)

Definition natürliches Gelände für die Parzellen mit den Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, u. 12

Als Bezugspunkt für das natürliche Gelände wird ausschließlich die Oberkante Straße bzw. Gehweg, gemessen an der Grundstücksgrenze mit der Garage festgelegt. Die straßenabgewandte Seite bleibt bei diesen Parzellen unberücksichtigt. Wandhöhe WH = 3,0 m.

1.2 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.

Die Abstandsflächen sind ab dem festgesetzten „natürlichem Gelände“, z.B. Straßenoberkante, zu berechnen. Vorhandene Geländevertiefungen, usw. werden nicht berücksichtigt.

2.0 Gestattung der baulichen Anlagen

2.1 Zulässige Dachformen:

Satteldach	SD
Walmdach	WD
versetztes Pultdach	PD, versetzt (PDV)
Zeltdach	ZD

2.1.2 Zulässige Dachneigungen:

bei Satteldächern:	24 - 38 Grad,
bei Walmdächern:	24 - 38 Grad,
bei versetzten Pultdächern:	10 - 20 Grad - max. Versatz 1m,
bei Zeltedächern:	15 - 20 Grad,
bei Jurahäusern:	24 - 30 Grad.

Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nicht zulässig.

2.2 Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenkante Außenwand bei E + DG max. 1,20 m, bei E + I max. 0,30 m bei Jura-/Toskanahäusern max. 2,50 m

2.3 Zulässig sind Schleppe- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel, soweit die Dachneigung des Haupthauses mindestens 28 Grad beträgt. Ihre Dachneigung und Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachfläche sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einen Mindestabstand von 1,50 m zulässig. Dacheinschnitte 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 Gebäudeaußenwand 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 rot und grau zulässig. Es sind auch begrünte 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. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

5.2 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Entlang der Straße A ist jedoch die Baugrenze von 5m zwingend einzuhalten. Dies gilt analog für Nebengebäude.

5.3 Die Höhenlage der Garagen ist unter Punkt 1.1 geregelt.

5.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

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 von undurchlässigen Flächen (z.B. Dach-, Hofflächen) abfließende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Die richtige Anwendung liegt alleine in der Verantwortung des Bauherrn und des Planers.

7.0 Einfriedung

7.1 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:

A Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalfächern eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLFD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

C Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrages hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLFD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern (Stand: Dezember 2005) und dem Leistungsverzeichnis des BLFD.

D Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

E Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries fasste in der Sitzung am 21.05.2015 den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 54 "Beim Kindergarten" in Kevenhüll zu ändern.
- Gleichzeitig wurde beschlossen, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.12.2015 bis 28.01.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 01.02.2016 durchgeführt.
- Der Stadtrat hat sich in der Sitzung am 18.02.2016 mit den vorgebrachten Äußerungen befasst und die Abwägung hinsichtlich aller öffentlichen und privaten Belange durchgeführt.
- Mit Schreiben vom 28.06.2017 erfolgte die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB. Die öffentliche Auslegung, die von 19.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 stattfand, wurde am 01.06.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB bis 01.08.2017 durchgeführt.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 21.09.2017 als Satzung beschlossen. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 21.09.2017 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.

Beilngries, 04.12.2017

Alexander Anetsberger
1. Bürgermeister

Ausgehändigt am: 07.12.17

Abgenommen am: 22.12.17

Doksal
(Unterschrift)

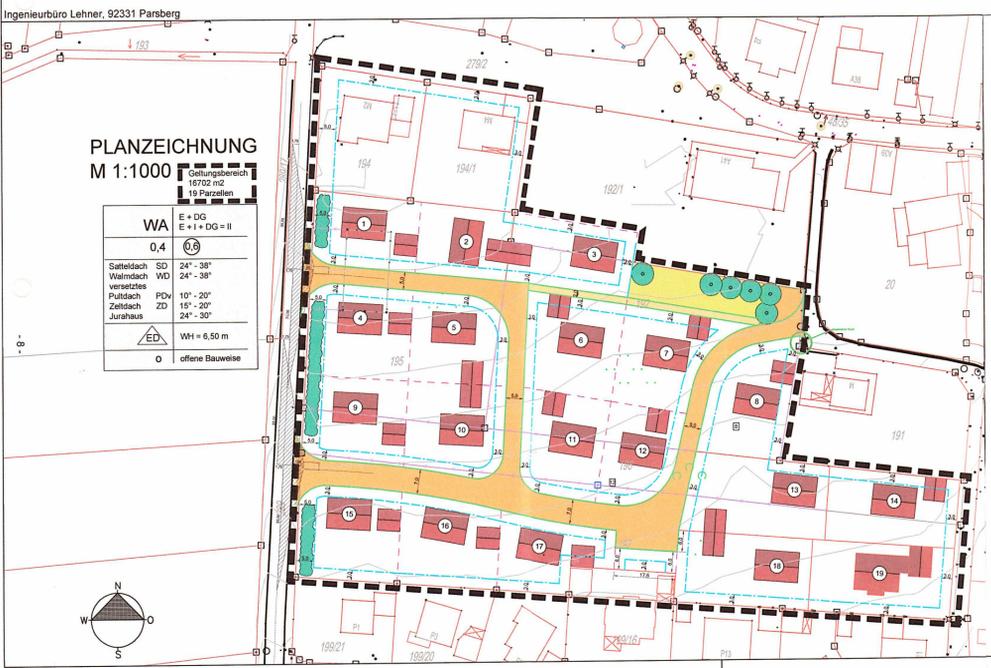
PEISER
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Beilngries, 03.12.2017

Alexander Anetsberger
Bürgermeister

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 "Beim Kindergarten" in Kevenhüll



PLANZEICHNUNG
M 1:1000

WA	E + DG E + I + DG = II
0,4	0,60
Satteldach	SD 24° - 38°
Walmdach	WD 24° - 38°
versetztes Pultdach	PDV 10° - 20°
Zeltdach	ZD 15° - 20°
Jurahaus	ZD 24° - 30°
WH	6,50 m
O	offene Bauweise

