

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund
 - § 1 Abs. 3.2; Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von Kehrer Planung GmbH in Regensburg gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Amtmannsdorf" als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze / überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen
 - öffentliche Verkehrsfläche
- Sonstige Darstellungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Firstrichtung vorgeschlagen
Der First muss über die Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - Ökologische Ausgleichsfläche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 158 Flurstücksnummern
- Parzellenummern
- vorgeschlagene Baukörper

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



LAGEPLAN M = 1 : 1000

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich:
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurstücksnummer 15 der Gemarkung Amtmannsdorf.
- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung:
Bei Satteldach: E + DG (DG=Vollgeschoss)
Bei Walmdach und Toskanastil: II
0,3 GRZ; 0,6 GFZ
- Bauweise:
Offene Bauweise, Einzelhäuser
Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern ist pro Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Doppelhäuser müssen eine einheitliche Dachfläche haben.
- Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - Dachneigung bei Satteldächern bei E + D = 30-38 Grad
bei Jurahäusern 24-30 Grad
 - Dachneigung bei Walmdächern und Toskanastil: bei E + 1 = 18-20 Grad
 - Dachfarbe naturrot oder grau.
 - Dachüberstände sind zulässig am Ortsgang bis zu 0,30 m und an der Traufe bis zu 0,30 m.
- Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut/Außenkante Außenwand bei E + D max. 1,20 m
bei Jurahäusern max. 2,0m
bei Walmdach (E + 1) kein Kniestock.
- Zulässig bei E + D-Bauweise sind Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel. Ihre Dachneigung und Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachfläche sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zulässig. Die Gauben müssen mindestens 1,5 m von der Giebelkante entfernt angeordnet werden. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Beim Zwerchgiebel muss der First mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 0,75 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.
- Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellerschoss darf max. 30 cm über der Straßenoberkante liegen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in das Gelände oder zum Anschluss an Wege und Straßen sind geringfügige Angleichungen bis max. 0,50 m Höhe zulässig.
- Garagen im Sinne von Art. 7 BayBO:
Die Dachneigung dieser Gebäude muss in gleicher Neigung wie die der Hauptgebäude sein. Für Carports sind Flach- und Pultdächer zulässig. Garagenflächen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
- Stellplatz
Die Stellplatzsatzung bzw. -verordnung der Stadt wird zugrunde gelegt.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Nebenanlagen können mit einer Grundfläche bis 15 m² innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO) errichtet werden.
- Einfriedigung:
Die Höhe der Einfriedigung zur Straße hin wird auf 1,10 m festgelegt. Einfriedigungen sind nur sockellos auszuführen. Die Grundstückseinzäunung ist entlang der Straße 0,50 m von der tatsächlichen Grundstücksgrenze als privates Straßenbegleitgrün zu errichten.
- Grundstücksentwässerung:
Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- Grünordnung:
Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Ökologische Ausgleichsfläche
Die ökologische Ausgleichsfläche von 457m² - die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt - und sich im Eigentum der Stadt Beilngries befindet, wird als Festsetzung in den Bebauungsplan "Beim Feuerwehrhaus" in Amtmannsdorf aufgenommen.

Für die Ortsrandbepflanzung sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste des Landratsamtes Eichstätt zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die Ausgleichsgrundstücke werden allen Grundstücken (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Beim Feuerwehrhaus" in Amtmannsdorf zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 10,91% für die Erschließung (Straßengrund) und 89,09% für Baugrundstücke.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Bodendenkmälern, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in Ingolstadt (Tel. 0841/1638) unverzüglich zu informieren ist. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- Soweit möglich sollte von den Dachflächen abfließende und das auf dem Grundstück gesammelte verschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

Die entsprechenden technischen Regelwerke sind zu beachten.

Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fußwege sind durchlässig zu gestalten.
- Regenwasserzisternen sind zulässig.
- Grundwasser/Oberflächenwasser
Wegen der Lage des Baugebietes in einer Talmulde kann durch Schichtwasser oder bei Starkregen bzw. Schneeschmelze aus den höhergelegenen Bereichen ungeordnet Schichtwasser bzw. Oberflächenwasser abfließen. Es wird empfohlen beim Bau notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge zu treffen, sowie bei allen Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßen-OK zu legen.
- Das Verhältnis der Grundrisbreite zur Grundrisslänge sollte bei Jurahäusern mind. 1:1,5 betragen.
- Hausdrainagen sind nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation anzuschließen.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Kabel zur Strom- und Telekommunikationsversorgung werden unterirdisch verlegt. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das E.ON-Regionalzentrum Parsberg zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bereits die Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht die E.ON zur Verfügung.
- Die Ziele der kommunalen AGENDA 21 sind umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

E. VERFAHRENSVERMERKE (FÜR DAS VEREINFACHTE VERFAHREN)

- Für den Bebauungsplan "Beim Feuerwehrhaus" im Amtmannsdorf wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 12.12.2006 die 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an allen Bekanntmachungstafeln am 11.01.2007 erfolgt.

Beilngries, - 5. DEZ. 2007
(Siegel) Franz X. Uhl, 1. Bürgermeister
 - Für die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit vom 06.07. bis 07.08.2007 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 03.08.2007 gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte die Bekanntmachung am 28.06.2007.

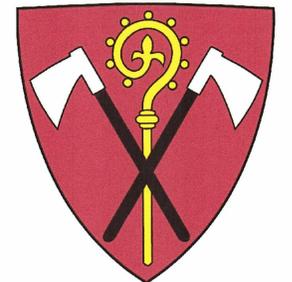
Beilngries, - 5. DEZ. 2007
(Siegel) Franz X. Uhl, 1. Bürgermeister
 - Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht. Der Stadtrat hat am 30.08.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Beim Feuerwehrhaus" in Amtmannsdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.08.2007 gebilligt.

Beilngries, - 5. DEZ. 2007
(Siegel) Franz X. Uhl, 1. Bürgermeister
- Bekanntmachung:**
- Ausgetätigt am: 17. DEZ. 2007
(Siegel) (Unterschrift)
- Abgekommen am: - 2. JAN. 2008
(Siegel) (Unterschrift)
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Beim Feuerwehrhaus" in Amtmannsdorf ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

Beilngries, - 4. JAN. 2008
(Siegel) Franz X. Uhl, 1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN NR.55
mit GRÜNORDNUNG
" BEIM FEUERWEHRHAUS "
in Amtmannsdorf**

Stadt **BEILNGRIES**
Landkreis **EICHSTÄTT**



**- 1. ÄNDERUNG -
VOM 18.01.2007**

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000
LAGEPLAN M 1: 1000
SATZUNG

KEHRER PLANUNG GMBH
INGENIEURBAU
ARCHITEKTUR
LAPPERSDORFER STR. 28a 93059 REGENSBURG
TELEFON 0941/830190, TELEFAX 0941/8301934

