



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)**
- Nutzungschablone**
 - Art der Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise
 - maximale Wandhöhe
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)**
 - Mischgebiet
 - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
 - 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
 - 0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8
 - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - Wh max. max. zulässige Wandhöhe, hier 8,0 m
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anzupflanzende Bäume
 - Anzupflanzende Hecke, standortheimisch
- Sonstige Planzeichen**
 - Einfahrtsbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Hochspannungsfreileitung
- Freizuhaltende Sichtreicke
- Grenze des Ortsdurchfahrtsbereichs
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Amtmannsdorf“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.
 - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO: Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,80 überschritten werden.
 - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
 - Im Gewerbegebiet ist die maximale zulässige Wandhöhe auf 8,00 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Dachform (Art. 98 BayBO)**
 - Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 20° bis 40° zu errichten. Für gewerblich genutzte Gebäude und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.
- Fasadengestaltung**

Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig.
- Stellplätze**

Gewerblich genutzte Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserundurchlässig zu erstellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß vor der Versickerung zu reinigen (über belebten Oberboden). Sollten die Grenzen der NVF-reV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) nicht eingehalten werden können, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Private Stellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegen sprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.
 - Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- Grünordnerliche Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen
 - Die privaten Grünflächen außerhalb überbaubarer Flächen sind naturnah zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Bei Gehölzpflanzungen sind mind. 50% standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste)
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB

Auf der im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 49, Gmkg. Amtmannsdorf, ca. 2.544 qm) ist extensives Grünland mit 2 bis 3-reihigen Baum-/Strauchhecken aus autochthonem Pflanzgut (aus bodenständigem Saatgut gezogene Pflanzen) zu entwickeln sowie einzelne Obst- bzw. Laubgehölze zu pflanzen und zu pflegen (siehe Begründung). Die Darstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Verschiebungen sind zulässig.

Als externe Ausgleichsfläche wird eine weitere Teilfläche der Fl.Nr. 49, Gmkg. Amtmannsdorf mit ca. 834 qm festgesetzt. Als Entwicklungsziel ist ein extensiv genutzter Gras-/Krautstreifen (mind. 4 m breit) angestrebt, der zusätzlich zum flächigen Ausgleich als Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche vorgesehen ist (siehe Begründung).
 - Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserundurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Davon ausgenommen sind z.B. Flächen für Unfallwägen.
 - Im Bereich von Stellplätzen sind Laubbäume (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B zu begrünen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
 - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Bäume und Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbandrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).
- Sichtdreiecke**

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Hinweise**
 - Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden ge-rechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

- Pflanzlisten**

Auswahlliste A

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm	

Auswahlliste B

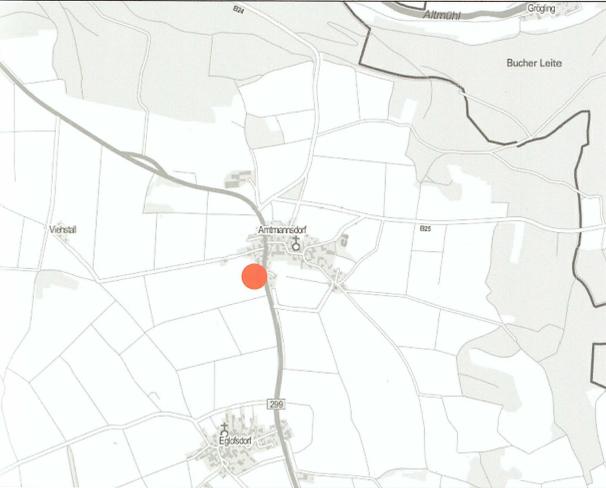
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Coloneaster dammeri	(Kriechmispel)
Vinca minor	(Immergrün)
Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm	
- Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

VERFAHENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet-Amtmannsdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.03.2016 hat in der Zeit vom 29.03.2016 bis 02.05.2016 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.03.2016 hat in der Zeit vom 16.03.2016 bis 22.04.2016 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 03.10.2016 bis 07.11.2016 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.06.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 28.10.2016 bis 30.11.2016 öffentlich ausgelegt.
 - Der Stadtrat von Beilngries hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 08.12.2016 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.12.2016 als Satzung beschlossen.
- Beilngries, den 09.12.2016
Alexander Anetsberger
Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Beilngries, den 23.05.2017
Alexander Anetsberger
Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan



Stadt Beilngries

Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet-Amtmannsdorf"

maßstab: 1:1000 bearbeitet: Bök
datum: 08.12.2016 ergänzt: 08.12.2016

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner BYAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570