

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 - IV VG 2.7. Anzahl Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - OK 376,5 m ü. NNH 2.8. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK), als Höchstmaß in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

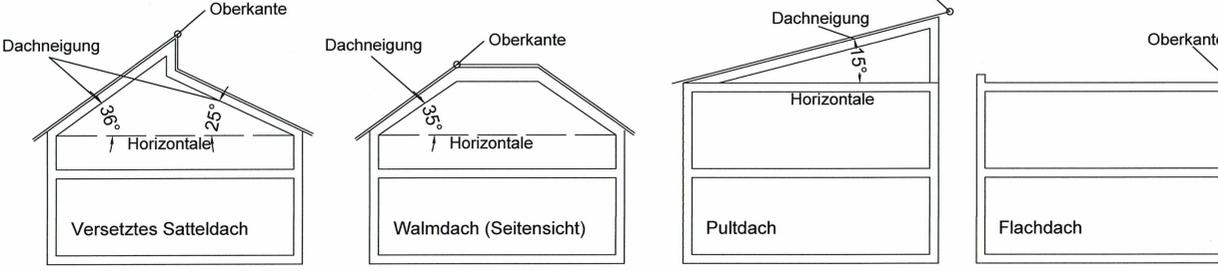
Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries für den Bereich zwischen östlich des Schulzentrums zwischen See- und Sandstraße als Satzung.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**
- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000,
2. Textlichen Festsetzungen und
- § 3 Inkrafttreten**
- Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE

- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- Planung Baukörper städtebauliches Konzept mit Angabe Geschossigkeit
- Bezugspunkt Höhenvermessung (eingemessener Kanaaldeckel)
- Umgrenzung Bodendenkmal (nachträgliche Übernahme)

Beispiel Dachformen + Dachneigungen (Erläuterung zu Festsetzung Nr. 6.1 und 6.2)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.

 - Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen**

Festgesetzt wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung in Wohngebäuden. Es gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen und Wohnungsgrößen:

Mindestbaugrundstücksgröße (in m²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
40 m²	<= 40 m²
60 m²	über 40 m² bis <= 70 m²
80 m²	über 70 m² bis <= 100m²
125 m²	über 100 m²

Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.
 - Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche durch Balkone, Dachgauben, Terrassen und Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl**

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche um bis zu 50% überschritten werden darf. Dieser Wert kann durch Flächen für Tiefgaragen zusätzlich überschritten werden, soweit die Tiefgaragenüberdeckung mindestens 0,5 m beträgt, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.
- Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen**
 - Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet per Planeintrag in die Baufenster festgesetzt (3 bzw. 4 Vollgeschosse)
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf die per Planeintrag in den Baufenstern festgesetzte Oberkante (OK) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1 m durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayB, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet (die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten).
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 3 vom Hundert, jedoch höchstens 50 m², Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 m², Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3 m sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m.
 - Die Errichtung von Zufahrtsrampen für Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einer Länge von bis zu 50 m.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer einschließlich Zelttdächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, zulässig.
 - Dachflächen von Sattel-, Walm- und Zelttdächern sowie versetzten Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - 3.1 Auf Sattel-, Walm- und Zelttdächern sowie versetzten Satteldächern sind Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Dachaufbauten zulässig.
 - 3.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppe Dach auszuführen.
 - Für Fassadenhauptanstriche sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastelltöne“) zulässig.
 - Tiefgaragenrampen sind seitlich zu schließen und zu überdachen.
 - Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind für Sattel-, Walm- und Zelttdächern sowie versetzten Satteldächern ausschließliche Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Hauptgebäude mit Flach- und Pultdächern sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig. Farbe und Material der Dächer von Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind freigestellt.
 - Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- Wasserhaushalt**

Niederschlagswasser ist flächig über eine bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Sollte eine Versickerung über bewachsene Mulden nicht möglich sein, hat die Versickerung über Rigolensysteme mit einem ausreichenden Rückhaltvolumen zu erfolgen. Das Rückhaltvolumen kann in Form von Versickerungs- und Rückhalteulden, Zisternen, Mulden-Rigolen-Anlagen, Stauraumkanälen oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.
- Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste auf dem Planblatt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.
 - Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
 - Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Formschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.
 - Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer – auch von Garagen - soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung angelegt ist.

- Artenliste**

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn ‚Elsrijk‘
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Malus in Arten und Sorten	Zierapfel
Sorbus aria ‚Magnifica‘	Großlaubige Mehlbeere

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

Apfel Sorten	Walnuss
Birnen Sorten	Zwetschge

Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

HINWEISE:

- Entwässerung:** Für die Entwässerung des Baugrundstücks wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserversickerung:** Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries in der Fassung vom 08.10.2020 hat in der Zeit vom 17.02.2021 bis 19.03.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries in der Fassung vom 08.10.2020 hat in der Zeit vom 17.02.2021 bis 19.03.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 02.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries in der Fassung vom 19.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2021 bis 02.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 75 „Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz“ in Beilngries gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2021 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den **12. AUG. 2021**

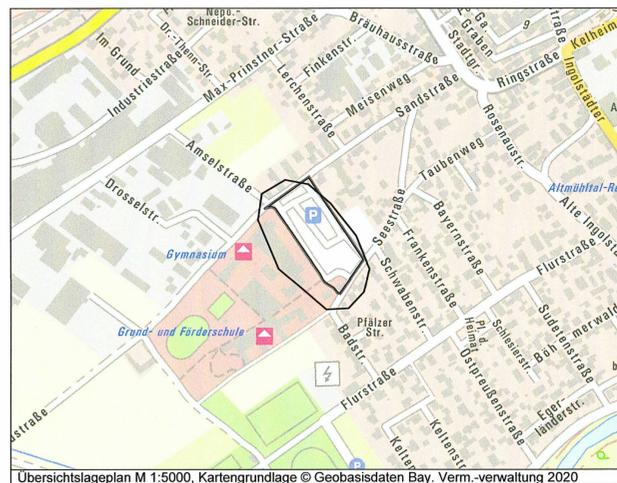
(Siegel) Anton Grad
1. Erster Bürgermeister
2. Bürgermeister

Beilngries, den **13. AUG. 2021**

(Siegel) Anton Grad
1. Erster Bürgermeister
2. Bürgermeister

Beilngries, den **25. AUG. 2021**

(Siegel) Helmut Schlöderer
1. Bürgermeister



Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Bebauungsplan Nr. 75
"Wohnen am ehemaligen Volksfestplatz"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DINA1ÜL	06.08.2021	21.07.2021	1106 - BP - 3

Planfassung: **Rechtsgültige Fassung**

Unterschrift des Planers:

Pflanzautor: Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-0, Fax (0911) 999876-54
Anteilschrift Nürnberg PR 296, info@tb-markert.de, https://www.tb-markert.de
US1-HdV, DE151989497

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten