

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Im Mollen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- C. 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 09.09.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 30.11.2016 stattgefunden.
- D. 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 09.09.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 30.11.2016 stattgefunden.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 beteiligt.
- F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.02.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017, nach Bekanntmachung vom 16.02.2017, öffentlich ausgestellt.
- G. Der Stadtrat von Beilngries hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 04.05.2017 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.05.2017 als Satzung beschlossen.
- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 28.08.2017 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Beilngries, den 04.05.2017
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister

Beilngries, den 04.05.2017
 Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister



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 Biberbach „Im Mollen“ 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)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,6) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,50 überschritten werden.
 - Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHT) beträgt bei Gebäuden mit
 - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 6,25 m,
 - Satteldächern von 35° bis 45° max. 4,00 m,
 - Pultdächern max. 7,50 m.
 Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden im Erdgeschoß (OKFFEG) bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)
 - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 40 cm über der Achse der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Gebäudemitte, liegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)**
 - Die Dächer sind auszuführen als:
 - Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als
 - Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 25°. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
 - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Diese können als Gründach ausgeführt werden.
 - Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
 - Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
 - Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,00 m,
 - Pultdächern max. 8,50 m.
 Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum First.
 - Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die adlierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Traufhöhe einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.
 - Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.
 - Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.
 - Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

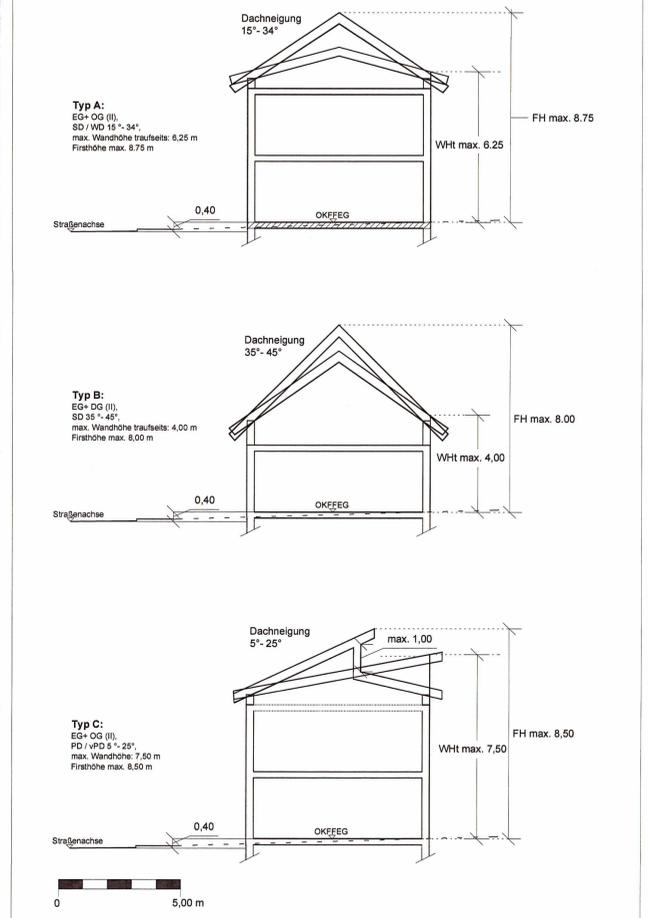


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsschablone**
 - Art der Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - max. Anzahl der Wohneinheiten
 - Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
 - 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,3
 - 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,6
 - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 ff BauNVO)**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 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)**
 - öffentliche Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - private Grünfläche
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Bauverbotszone
- kartiertes Bodendenkmal



- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Weiblich sind unzulässig.
 - Leuchtende oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Stellplätze, Garagen und Carports**
 - Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
 - Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
 - Garagen und Carports dürfen innerhalb der Abstandsfläche mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
 - Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
- Einfriedungen**
 - Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen straßenseitig 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.
 - An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind höhere Zäune und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)**
 - Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Bei der Artenauswahl ist auf die Listen 10.2 A und B zurück zugreifen.
 - Pflege/Unterhaltung

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.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Pflanzgebot auf der Ausgleichsfläche

Entlang des westlichen Randes des Baugebietes ist auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als Ortsrandeingerünte eine freiwachsende Laubmischhecke zu pflanzen. Sie ist als dreireihige Strauch- und Baumpflanzung anzulegen, die eine Breite von 3 m nicht unterschreitet. Pro 10 m Hecke ist mindestens ein Laubbaum vorzusehen. Die Artenauswahl ist aus den Listen 10.2 A und B zu treffen.
- Regenwassernutzung**

Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.
- Hinweise**
 - Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

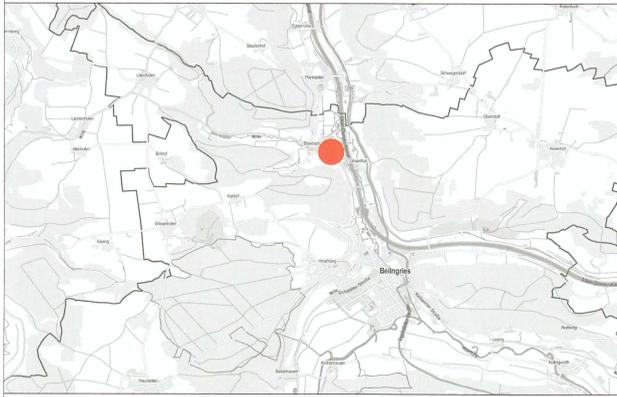
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax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

- 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) |
| Cotoneaster dammeri | (Kriechispel) |
| Vinca minor | (Immergrün) |

- Grenzabstände bei Bepflanzungen**

Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
 Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 1,0 m Abstand von der Grenze
 Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

Übersichtsplan



Stadt Beilngries Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 77 Biberbach "Im Mollen"

maßstab: 1:1.000
 datum: 04.05.2017

bearbeitet: Bök
 ergänzt:

	Eckhard Bökenbrink Herrngartenstraße 24 Planen & Beraten Stadtplaner BYAK	Büro für städtebauliche Planung & Beratung Herrngartenstraße 24 Info@boekenbrink.com www.boekenbrink.com	90562 Kalchreuth Tel: 0911/3682572 Fax: 0911/3682570
--	---	---	--