

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 „Thanner Weg“ für den Bereich zwischen der Kreisstraße El26 und Am Pfarrhof auf der Gemarkung Wolfsbuch 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 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB, §§ 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GRZ 0,3 2.5 Grundflächenzahl, z.B. 0,3

II 2.7 Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fußweg

9. Grünflächen (§ 5 Abs 2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Versickerungsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs 2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

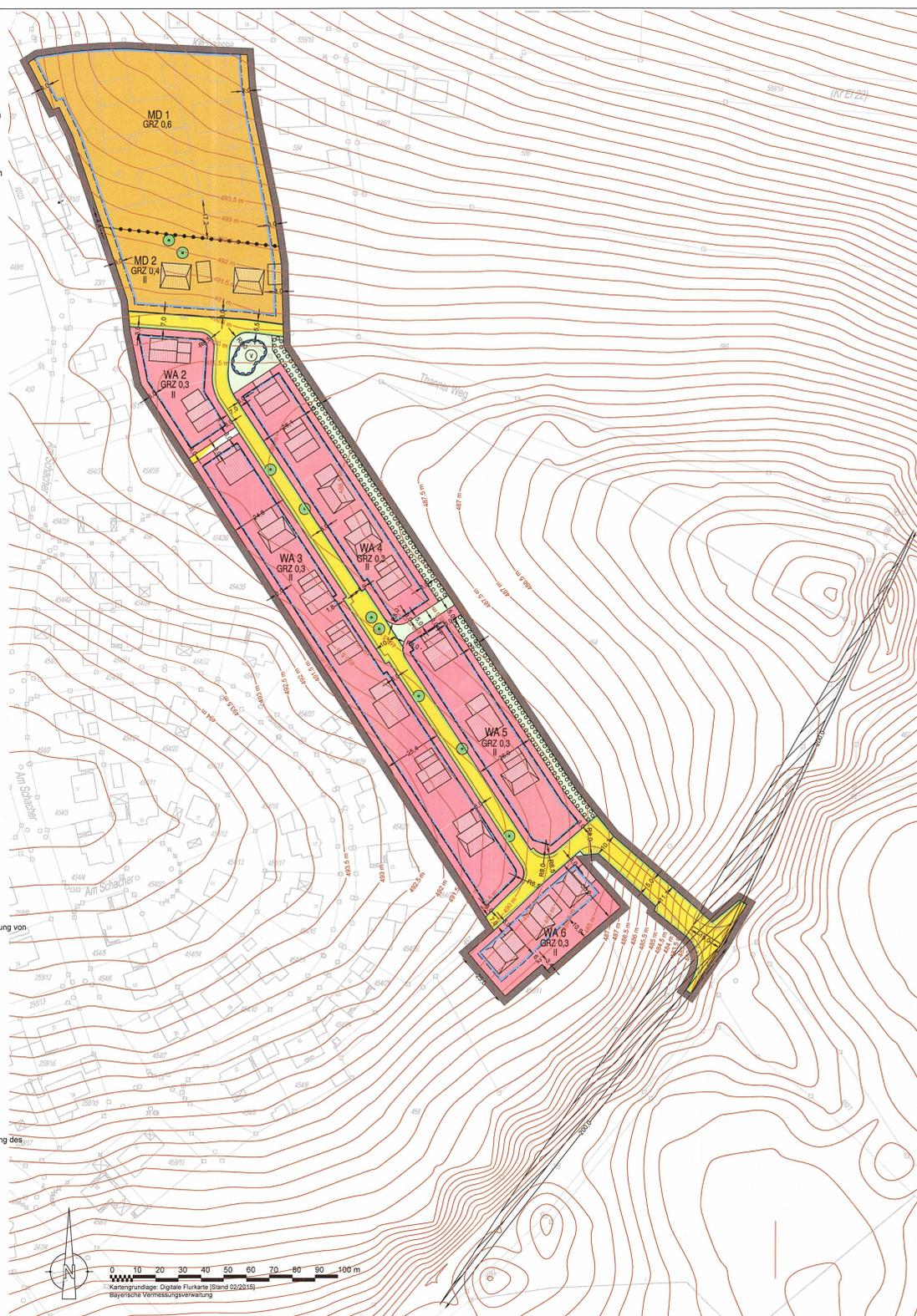
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

II. Darstellungen als Hinweis

Flurstücksgrenzen, Flurstücksummern

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

Freizuhaltendes Sichtdreieck gem. RAL2012



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - werden als unzulässig festgesetzt.
Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Baugebietsteilflächen MD-1 und MD-2 als unzulässig festgesetzt.
In der Dorfgebietsteilfläche MD-2 wird zusätzlich Tierhaltung als unzulässig festgesetzt:
Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Dorfgebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, ausgenommen ist die Errichtung von Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Länge der Doppelhäuser darf eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten.
2.3 In den Dorfgebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 festgesetzt.
3. Maß der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 30 pro 100 (GRZ 0,3). Im der Dorfgebietsteilfläche MD-1 beträgt die Grundflächenzahl 60 pro 100 (GRZ 0,6) und in der Dorfgebietsteilfläche MD-2 40 pro 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und in der Dorfgebietsteilfläche MD-2 ist die Errichtung von höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.
3.3 Je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebieten und in der Dorfgebietsteilfläche MD-2 sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.
3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
3.6 Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6 m gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Scheitelpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
3.7 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten darf eine Höhe von 9 m bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.
3.8 Die Firsthöhe von Gebäuden in der Dorfgebietsteilfläche MD-1 darf eine Höhe von 12 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
3.9 Die Firsthöhe von Gebäuden in der Dorfgebietsteilfläche MD-2 darf eine Höhe von 11 m bezogen auf die fertige Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
4. Garagen und Stellplätze
4.1 Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4.2 Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist vor Garagen und Carports ein Abstand von 5 m einzuhalten.
4.3 Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
5.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer) und Pultdächer sowie Satteldächer bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
5.2 Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
5.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 10°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
5.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
5.4.1 Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
5.4.2 Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schlerppdach auszuführen.
5.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
5.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.
5.7 Als Dachendeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende Dachsteine in Rot-, Braun und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünzte Dächer oder Glasdächer zulässig.

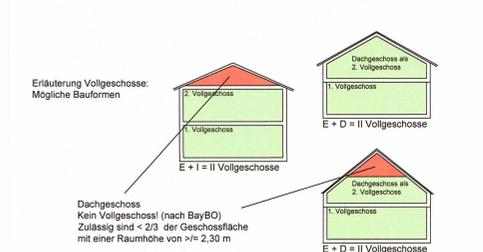
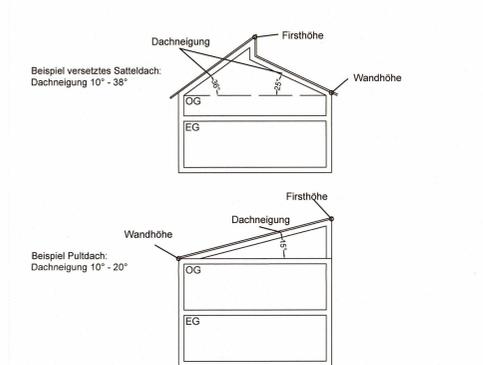
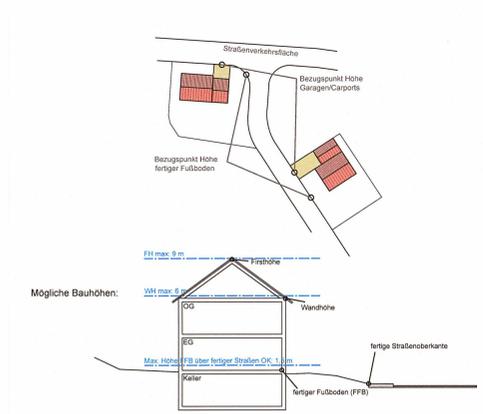
- 6. Grünordnung und Bodenschutz
6.1 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nach zu pflanzen.
6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Baugebietsteilfläche MD-2 des festgesetzten Dorfgebietes ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen, wobei grundstückbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.
6.3 Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrüßungsmaßnahmen sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
6.4 Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ein Fornschnitt der Gehölze sowie eine Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen sind unzulässig.
6.5 Auf der öffentlichen Grünfläche für die Ortsrandeengrünung ist eine naturnahe, freiwachsende Gehölzstruktur zu entwickeln. Pro angefangener 25 m² Pflanzfläche sind mindestens 5 Sträucher und ein Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand für Sträucher muss mindestens 1,0 m betragen. Für Bäume darf ein Pflanzabstand von 6,0 m nicht unterschritten werden.
6.6 Die in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Obst- und Laubbäume gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.
6.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind entsprechend des Planzeichens dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
6.8 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig zu gestalten. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden kann, erfolgt durch Einleitung in die Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
7. Ausgleichsmaßnahmen
7.1 Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 660 (antellig) Gmk. Wolfsbuch ein Halbtrockenrasen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
7.2 Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
1. Vorbereitung der Fläche:
- Pflügen der Fläche
- Einbringen von Sand und Unterpfügen des Sandes zur Schaffung eines Erde-Sand-Gemisches
2. Aussaat
- Mahen im Bereich des geschützten Biotops auf Nachbarfläche Fl.Nr. 657 Gmk. Wolfsbuch
- Ausbringung des Mahdgutes auf der Ausgleichsfläche zur Saatgutübertragung
3. Pflege
- Auslagerung der Fläche über einen Zeitraum von 3 Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd im Jahr mit Mahdunterfernung
- anschließend Beweidung durch Schafe und Ziegen mit zwei bis vier Weidegängen im Abstand von etwa 6 bis 8 Wochen
- Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- kein Pferchen auf der Fläche; bei Hanglage auch nicht oberhalb
- keine Tränken auf der Fläche
- ggf. Mahd mit Abtransport des Mahdgutes
- ggf. Entfernen von dominanzbildenden Hochstauden und schnellwüchsigen, ausläuferbildenden Gehölzen in den Wintermonaten außerhalb der Frostzeit

HINWEISE:

- 1. Stellplätze: Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablosung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) vom 24.09.2015 verwiesen.
2. Entwässerung: Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung - EWS) vom 11.12.2013 verwiesen.
3. Niederschlagswasserversickerung: Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserversickerungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
4. Wild abfließendes Oberflächenwasser: Das örtliche Gelände ist geneigt und weist eine leichte Hanglage nach Südosten auf. Daher kann, z.B. bei Schneeschmelze oder Starkniederschlag, wild abfließendes Oberflächenwasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet den Grundstücken im Geltungsbereich zufließen. Dies ist entsprechend bei der Erschließung und Bebauung zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die die Bebauung vor Schäden schützt.
In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu achten, dass der Oberflächenwasserabfluss durch die geplante Bebauung nicht behindert oder zum Nachteil umliegender Grundstücke verlagert wird.
5. 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.
Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten der Fall sein.
Pflanzabstände: Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBG Art. 47 ff).

Erläuterungen:

Bezugspunkte für die Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens (WA) sowie Garagen/Carports (WA 2/4/5/6):



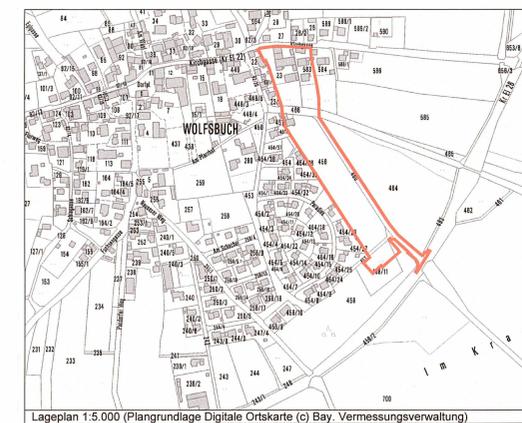
Lageplan Ausgleichsfläche



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 12.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Thanner Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2016 öffentlich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Thanner Weg“ in der Fassung vom 12.05.2016 hat in der Zeit vom 28.10.2016 bis 30.11.2016 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Thanner Weg“ in der Fassung vom 12.05.2016 hat in der Zeit vom 22.10.2016 bis 30.11.2016 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Thanner Weg“ in der Fassung vom 02.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Thanner Weg“ in der Fassung vom 02.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2017 bis 03.04.2017 öffentlich ausgelegt.
6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.05.2017 den Bebauungsplan „Thanner Weg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2017 als Satzung beschlossen.
7) Ausgeliefert

Beilngries, den 04.05.2017
(Siegel)
Beilngries, den 04.05.2017
(Siegel)



Lageplan 1:5.000 (Plangrundlage Digitale Ortskarte (c) Bay. Vermessungsverwaltung)
Stadt Beilngries
Hauptstr. 24
92339 Beilngries

Bebauungsplan "Thanner Weg" mit integrierter Grünordnung

Table with project details: Maßstab 1:1.000, Format DIN A1 UL, Freigabe Ausfertigung, Datum 04.05.2017, Plan Nr. 842-3, Projektleitung Adrian Merdes, Planfassung Rechtskräftige Fassung, Pflanzentwurf TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten