

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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. 86 „Utzmühle“ für das Gebiet westlich der Sulz und des Main-Donau-Kanals, nördlich des Utmühlwegs sowie östlich der Utmühlstraße auf der Gemarkung Beilngries 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt:
E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
 - Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 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 Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 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 Grenzlinie des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
 - 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen nach Art. 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) BayBO Vorrang haben gegenüber den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Davon abweichend wird die Errichtung von Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit den gemäß Festsetzung Ziffer 5.3 von Art. 6 BayBO abweichend festgesetzten Wandhöhen, innerhalb von Abstandsflächen sowie für Grenzgaragen und -carports, als zulässig festgesetzt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 darf die Länge der Doppelhäuser eine Länge von 20 m und die Länge der Einzelhäuser eine Länge von 16 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 darf die Länge der Doppel- sowie Einzelhäuser eine Länge von 22 m nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 - Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 25° bis 38°, bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Pultdächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - Zwerchgiebel sind zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben zulässig.
 - Dachgauben sind mit einem Satteldach oder Schlepptdach auszuführen.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständering zu errichten.
 - Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Dächer und Glasdächer zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.
 - 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.
 - Garagen und Carports dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Stellplätze

- Öffentliche Stellplätze
- Fußweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume (ohne Standortbindung)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ERLÄUTERUNGEN

Vollgeschosse + mögliche Bauformen

Firsthöhe + Wandhöhe + Höhe Fertigfußboden

Dachgeschoss – kein Vollgeschoss (nach BayBO)
Zulässig sind < 2/3 der Geschossfläche mit einer Raumhöhe von >= 2,3 m

Beispiel Dachform + Dachneigung

Bezugspunkte Bemessung Höhe Fertigfußboden + Garagen/Carports

- Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den gründerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen, wobei grundstücksbezogen vorhandene heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.
 - Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen 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 in der Planzeichnung als anzupflanzende Bäume im Straßenraum dargestellten Bäume werden als Hochstämme festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen.
 - 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. Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

HINWEISE:

- Straßenbegrenzung:** Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden, der im Zuge der Herstellung der Erschließung neu geschaffen wird. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Wild abfließendes Oberflächenwasser:** Das umgebende Gelände ist geneigt und weist eine Hanglage nach Osten 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.
- Hochwasser:** Im Überlastungsfall des Main-Donau-Kanals, z.B. bei Extremereignissen, befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet.
- 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 (AGBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungsstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Artenschutz:** Baufeldräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Brut- bzw. Revierzentren erfolgen. Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen wird möglichst die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdisches 20-kV-Kabel (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

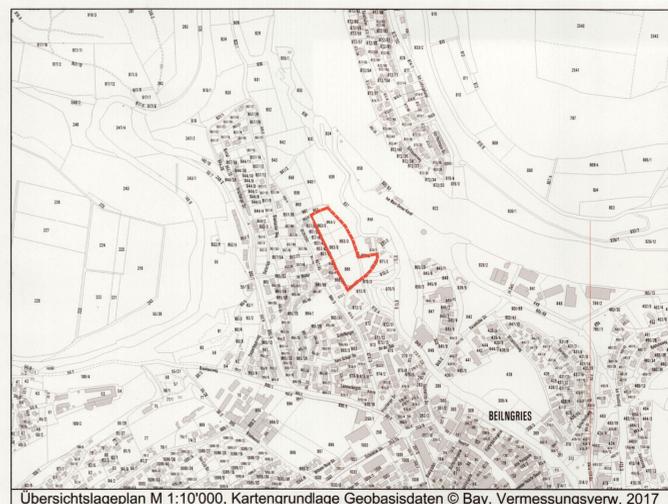
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NNH
- Maßzahl in Metern
- Nummer und Größe der Bauparzellen
- Höhenangabe fertige Straßenoberkante über NNH in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ in der Fassung vom 22.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ in der Fassung vom 22.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 27.07.2018 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ in der Fassung vom 24.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2019 bis 13.03.2019 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Utzmühle“ in der Fassung vom 24.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.02.2019 bis 13.03.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 86 „Utzmühle“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Beilngries, den 11.06.19
(1. Bürgermeister)

Beilngries, den 26. JUNI 2019
(1. Bürgermeister)



Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Bebauungsplan Nr. 86 "Utzmühle" mit integrierter Grünordnung

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.:
1:1'000	DIN A1	Ausfertigung	11.04.2019	914-3
Projektleitung			Planfassung:	
Raphael Schneider			Endfassung	

Peter Markert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (BayAK)
Pillnershuber Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
www.tb-markert.de

Alta Schule Burg
96470 Thannhausen
Tel. (08281) 99940-0
Fax (08281) 99940-40
info@tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten