

SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 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 (GMO) in der geltenden Fassung den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Süd Innenentwicklung Beilngries" in der Bereich zwischen Seestraße und An der Altmühl, den Bereich Keilheimer Straße östlich der Sulz sowie den Bereich Kirschbaumweg als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.08.2019 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:2.500 und 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 6.1. Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.1 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Bodendenkmälern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich
1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. Gem. § 30 Abs. 3 BauGB gelten im Übrigen die Regelungen des § 34 und § 35 BauGB.
1.2 Der Bebauungsplan nimmt keine Abgrenzung von im Zusammenhang bebauten Ortlagen nach § 34 Abs. 1 vor.
2. Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen
2.1 Festgesetzt wird ein Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke je Wohnung in Wohngebäuden.
2.2 Für die Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung I gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:
Table with 2 columns: Mindestbaugrundstücksgröße (in m²), Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
2.3 Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II, III, IX, XI und XII gelten folgende Mindestbaugrundstücksgrößen je Wohnung in Wohngebäuden:
Table with 2 columns: Mindestbaugrundstücksgröße (in m²), Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²)
2.4 Die Festsetzungen zur Mindestbaugrundstücksgröße gelten entsprechend für gewerblich genutzte Einheiten und für Räume freier Berufe.
2.5 Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche durch Balkone, Dachgauben, Terrassen und Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2.6 Für Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzten Mindestbaugrundstücksgrößen im Verhältnis zur Zahl und Größe der zulässig errichteten Wohnungen unterschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
2.6.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern weder die Zahl der Wohnungen, noch die Wohnfläche erhöht werden und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung Nr. 2.5 gilt entsprechend.
2.6.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (2.6.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.
3. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
3.1 Die Grundflächenzahl in den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, IX, XI und XII beträgt 40 vom Hundert (GRZ 0,4).
3.2 Die Grundflächenzahl in der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung II beträgt 30 vom Hundert (GRZ 0,3).
3.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mizurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch diese Anlagen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.
3.4 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
3.4.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Grundfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen.
3.4.2 Die Erhöhung der Grundfläche durch die Errichtung von Terrassen oder Wintergärten kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
3.4.3 Bei einer Grundstücksteilung gelten die vorstehenden Festsetzungen (3.4.1 und 3.4.2) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.
4. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse
4.1 In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung I, III, XI und XII ist die Errichtung von 3 Vollgeschossen zulässig.
4.2 In der Bebauungsplanteilfläche mit der Bezeichnung IX ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,5 m, gemessen von der fertigen Fußbodenebene im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Putzdecken ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Alternativ ist die Errichtung eines dritten Vollgeschosses (Terrassengeschosses) zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandfläche des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der Innere Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.
4.3 In den Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II und III ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig. Bei zwei Vollgeschossen in Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Errichtung eines Dachgeschosses zulässig, sofern ein Kniestock von höchstens 1,0 m, gemessen von der fertigen Fußbodenebene im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante Dachkonstruktion, eingehalten wird. Bei Putzdecken ist der Kniestock an der niedrigeren Seite einzuhalten. Die Errichtung eines dritten Vollgeschosses ist zulässig, sofern dieses alleseitig mindestens 1,5 m von der Außenwandfläche des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist und 2/3 der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Zum Zwecke der Innere Erschließung (z.B. Treppenhaus) darf eine Außenwand bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden.
4.4 Die Erhöhung der Geschossfläche in Dachgeschossen oder Terrassengeschossen durch die Errichtung von Balkonen oder Dachgauben kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
4.5 Für zulässig bebaute Baugrundstücke, welche zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Datum Aufstellungsbeschluss: 01.02.2018) die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bzw. des Kniestocks überschreiten, gelten folgende Regeln zum Bestandsschutz:
4.5.1 Bauliche Änderungen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind weiterhin zulässig, sofern die Geschossfläche nicht erhöht wird und keine weiteren Festsetzungen entgegenstehen. Festsetzung Nr. 4.4 gilt entsprechend.
4.5.2 Bei einer Grundstücksteilung gilt die vorstehende Festsetzung (4.5.1) für alle neu gebildeten Baugrundstücke.

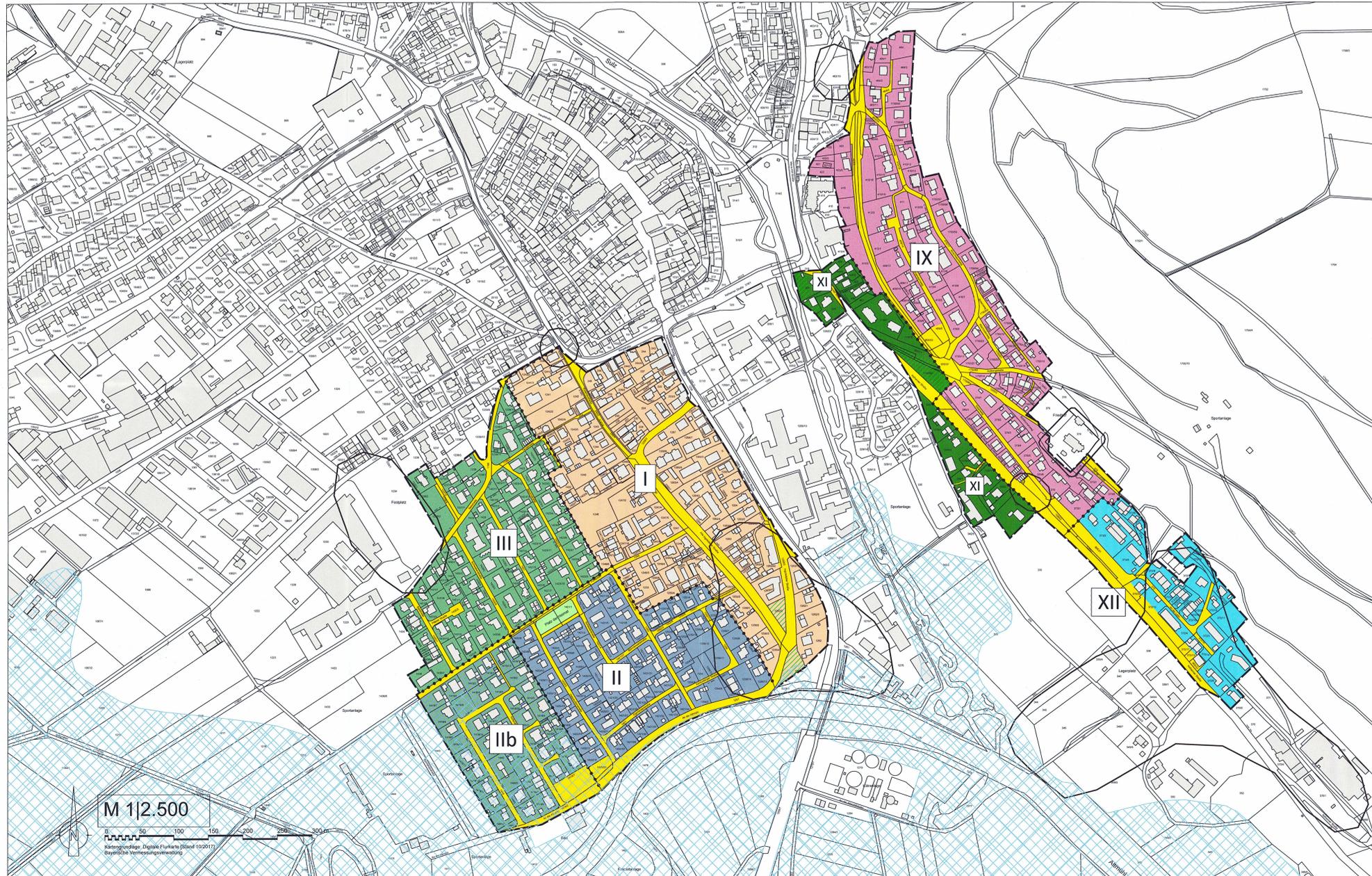
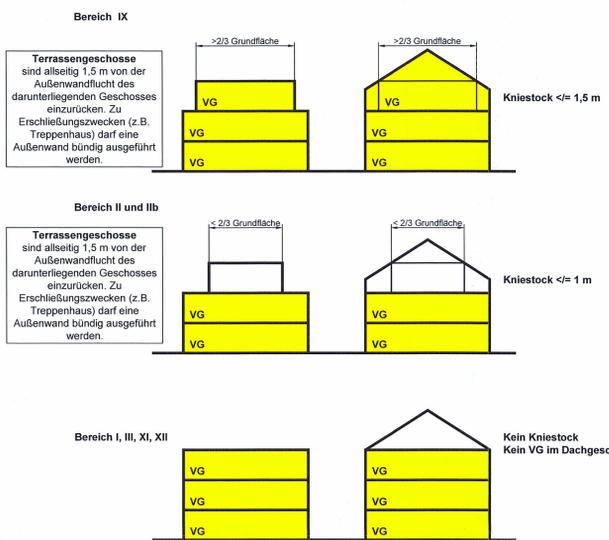
HINWEISE:

- 1. Teilung von Grundstücken: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Teilung von Grundstücken keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. (§19 Abs. 2 BauGB)
2. 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) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
3. 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.
4. Niederschlagswasserversickerung: Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserversickerungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENKW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
5. Bodendenkmäler: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
6. Landwirtschaftliche Emissionen: 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.

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- III Bezeichnung der Bebauungsplanteilflächen zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
Flächennutzungsplan 54, Änderung: Umwidmung Grünflächen in Bauwartungsflächen
amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Altmühl

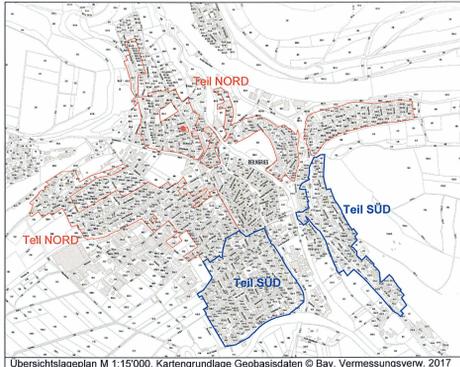
Erläuterung Anzahl Vollgeschosse (Festsetzung Nr. 4)



VERFAHRENSMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 01.02.2018 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 17.05.2018 hat in der Zeit vom 13.09.2018 bis 16.10.2018 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 17.05.2018 hat in der Zeit vom 13.09.2018 bis 16.10.2018 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 beteiligt.
5) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 22.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2019 bis 22.02.2019 öffentlich ausgestellt.
6) Zum geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 06.06.2019 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 20.07.2019 beteiligt.
7) Der geänderte Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ in der Fassung vom 06.06.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 20.07.2019 erneut öffentlich ausgestellt.
8) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 29.08.2019 den einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.08.2019 als Satzung beschlossen.
9) Ausgefertigt
Beilngries, den 16. DEZ. 2019
(1. Bürgermeister)
10) Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 88 Süd „Innenentwicklung Süd“ wurde am 16. FEB. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Beilngries, den 26. FEB. 2020
(1. Bürgermeister)

Beilngries, den 16. DEZ. 2019
(1. Bürgermeister)
Beilngries, den 26. FEB. 2020
(1. Bürgermeister)



City information for Stadt Beilngries, including address (Hauptstraße 24, 92339 Beilngries), contact details for TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, and a table with project details like format (DIN A0), date of planning (29.08.2019), and plan number (919-BP-4S).