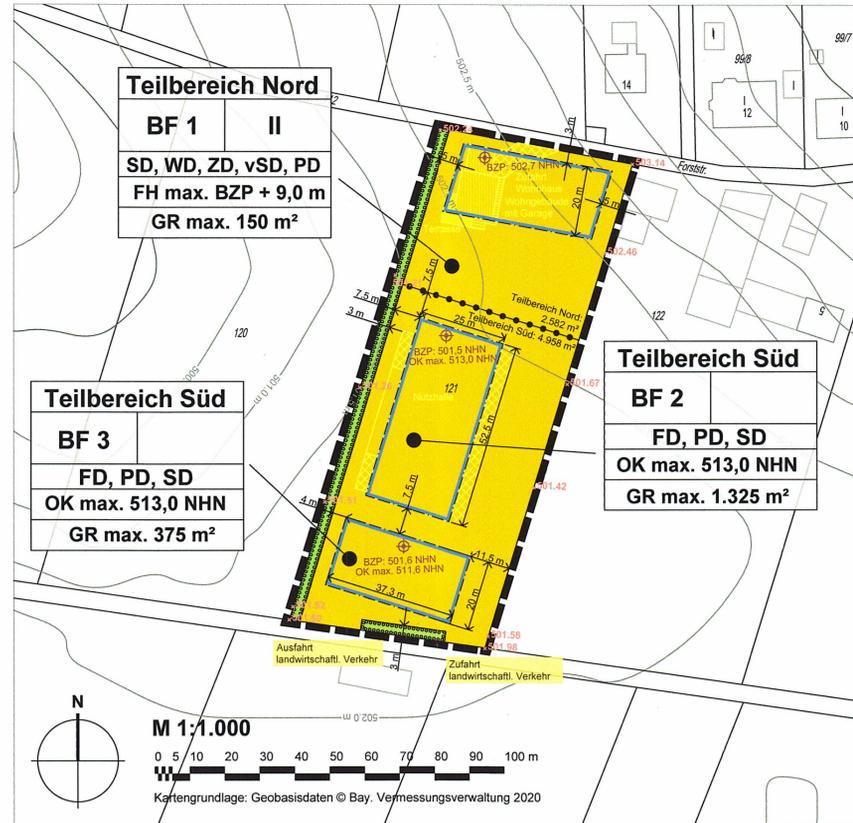


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche wird durch Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt. 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.
 - Die zulässige Grundfläche (GR) für Wohngebäude beträgt 150 m² im Dorfgebietsteilbereich Nord, Baufeld 1.
 - Die zulässige Grundfläche für land- und forstwirtschaftliche Gebäude beträgt 1.325 m² im Dorfgebietsteilbereich Süd, Baufeld 2.
 - Die zulässige Grundfläche für land- und forstwirtschaftliche Gebäude beträgt 375 m² im Dorfgebietsteilbereich Süd, Baufeld 3.
 - Im Dorfgebietsteilbereich Nord werden als Höchstgrenze 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 Dorfgebietsteilbereich Nord darf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,0 m über dem im Baufeld 1 per Planeintrag festgesetzten Bezugspunkt (BZP) nicht überschreiten.
 - Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf im Dorfgebietsteilbereich Nord einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (Roh), von der OK FFB im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf im Dorfgebietsteilbereich Nord eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf OK FFB im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
 - Im Dorfgebietsteilbereich Süd, BF 2 und 3, darf die Oberkante (OK) baulicher Anlagen eine Höhe von 513,0 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
- Überbaubare Fläche, Bauweise**
 - In den Dorfgebietsteilbereichen werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m in der Tiefe mit einer Fläche von bis zu 50 m² wird als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Im Dorfgebietsteilbereich Nord ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Im Dorfgebietsteilbereich Nord sind für Haupt- und Nebengebäude Sattel- und Pultdächer, Walmdächer einschließlich Zeltedächer sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind, zulässig.
 - Dachformen: Im Dorfgebietsteilbereich Süd sind für Haupt- und Nebengebäude Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.
 - Im Dorfgebietsteilbereich Nord sind Dachflächen von Sattel-, Walmd- und Zeltedächern sowie versetzten Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
 - Für Garagen, untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
 - Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 - Im Dorfgebietsteilbereich Nord sind Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Dachaufbauten zulässig.
 - Dachaufbauten im Dorfgebietsteilbereich Nord sind mit einem Sattel- oder Schlepdpdach auszuführen.
 - Grelle Farben sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Forststraße und dem Frinzenhillweg.
- Grünordnung und Bodenschutz**
 - Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten und artensprechend zu pflegen sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend nachzupflanzen.
 - Im Dorfgebietsteilbereich Nord sind bei der Errichtung von Wohnbebauung je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen.
 - Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.
 - Die Versiegelung privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
 - Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist oberflächlich und möglichst breitflächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen**
 - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen besteht ein Ausgleichsbedarf von 3.016 m².
 - Dieser Ausgleichsbedarf wird entsprechend der Plandarstellung durch die naturschutzfachliche Aufwertung auf den Flurstücken Nm. 159, 160, 161 der Gemarkung Paulushofen erbracht.

ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE

Teilbereich	
Baufeld	zulässige Vollgeschosse
zulässige Dachformen	
zulässige Bauhöhe	
zulässige Grundfläche	

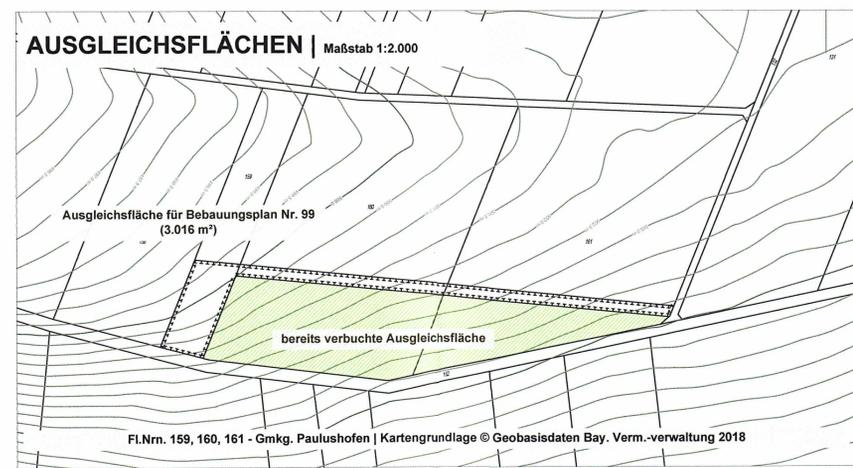


FESTSETZUNGEN ALS PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - 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.5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- Bestehende Bebauung
- Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern
- Vermessungspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen in Metern über NHN
- Vorhaben (mit Beschriftung)
- Bemaßung in Metern
- Höhenschichtlinien / Höhen des Geländes über NHN



SATZUNG

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 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. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen für den Bereich südwestlich der Forststraße als Satzung.

- Räumlicher Geltungsbereich**
- Bestandteile dieser Satzung**
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000,
2. Textlichen Festsetzungen und
3. Vorhaben- und Erschließungsplan
- Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

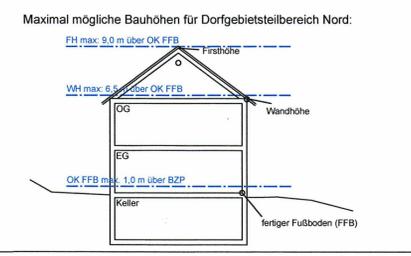
- Artenliste**
Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Zu verwendende Bäume, Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 16-18 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“
Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 8-10 cm; Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“
Zu verwendende Sträucher, 2x verpflanzt, Größe: 60-100 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'	Großblaubige Mehlbeere
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.
- Löschwasser:** Als Teil der Erschließung für die geplante Nutzung ist der Löschwasserbedarf zu ermitteln und die Versorgung mit dem Zweckverband und dem Brandschutz am Landratsamt Eichstätt vom Vorhabenträger abzustimmen. Die Löschwasserbedarfsberechnung und der Nachweis, dass die Löschwasserversorgung gewährleistet ist, ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.
- 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 des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswassereinstellungsverordnung (NWFFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Paulushofen im wassersensiblen Karstgebiet befindet.
- Bodendenkmäler:** Meldepflichtig 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 Emissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.
- Pflanzanstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBG Art. 47 ff).

ERLÄUTERUNG BAUHÖHEN



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 23.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.02.2021 bis 26.03.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.02.2021 bis 26.03.2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen in der Fassung vom 21.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2021 bis 16.07.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen in der Fassung vom 21.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 99 „Aussiedelung Gerneth“ in Paulushofen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2021 als Satzung beschlossen.

12. AUG. 2021
Beilngries, den

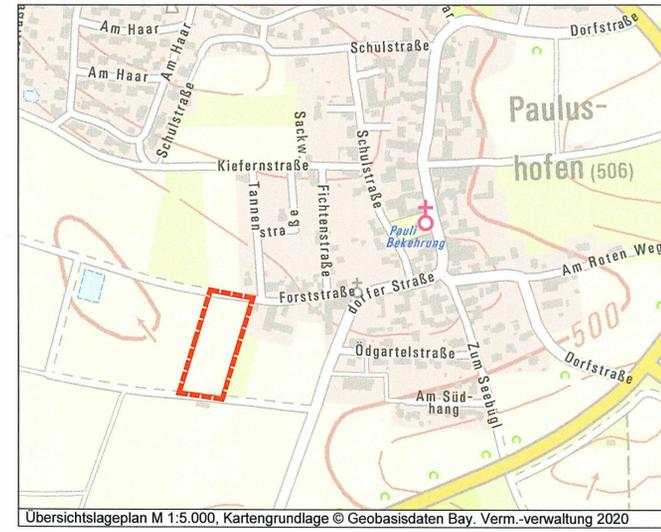
(Erster Bürgermeister) Anton Grad
2. Bürgermeister

02. SEP. 2021
Beilngries, den

(Erster Bürgermeister)

15. SEP. 2021
Beilngries, den

(Erster Bürgermeister)



Stadt Beilngries
Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99
"Aussiedelung Gerneth" in Paulushofen
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	06.08.2021	21.07.2020	1080 - 3

Planfassung: **Rechtsgültige Fassung**

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pflanzmutter Str. 34
90459 Nürnberg
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USI-ID-Nr. DE31589467

Tel. (0911) 999878-0
Fax (0911) 999878-34
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de