

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), 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 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), 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. 116 „Wodansblick“ für den Bereich nördlich der Utmühlstraße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.07.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 2.5. Grundflächenzahl

VG II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK FFB 374,0 Oberkante Fertigfußboden, als Höchstmaß in Metern, Bezug: Normalhöhennull

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

Rad- und Gehweg

Öffentliche Parkfläche

9. Grünflächen (§ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

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

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

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

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Beilngries (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

15.14. Abgrenzung des Maßes der Nutzung (OK FFB) innerhalb der Baugebiete

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Flurkarte mit Bestandsgebäuden und Flurstücksnummern

Höhenlinien in Metern ü. NormalhöhenNull

Bebauungsvorschlag mit geplanten Grundstücksgrenzen

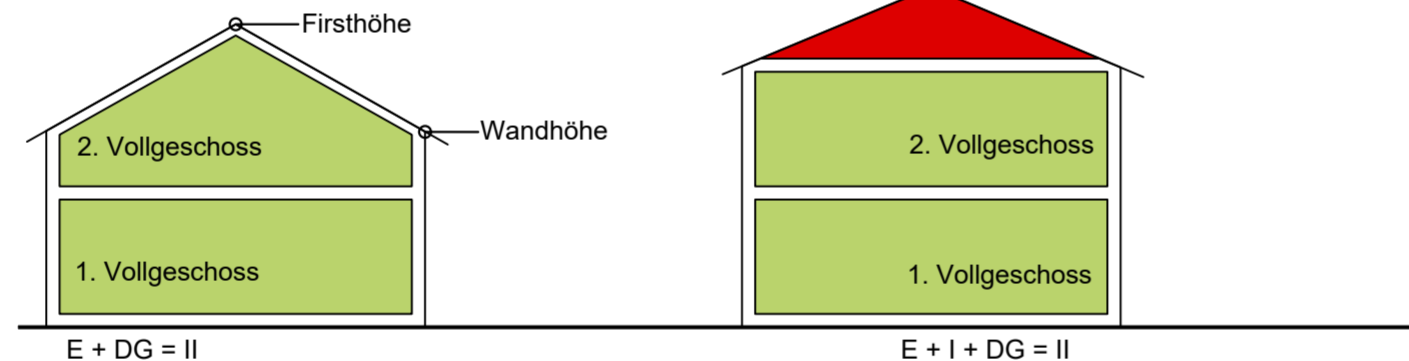
Bemalung in Metern

Anpflanzen: Bäume Schnittachse Systemschnitt

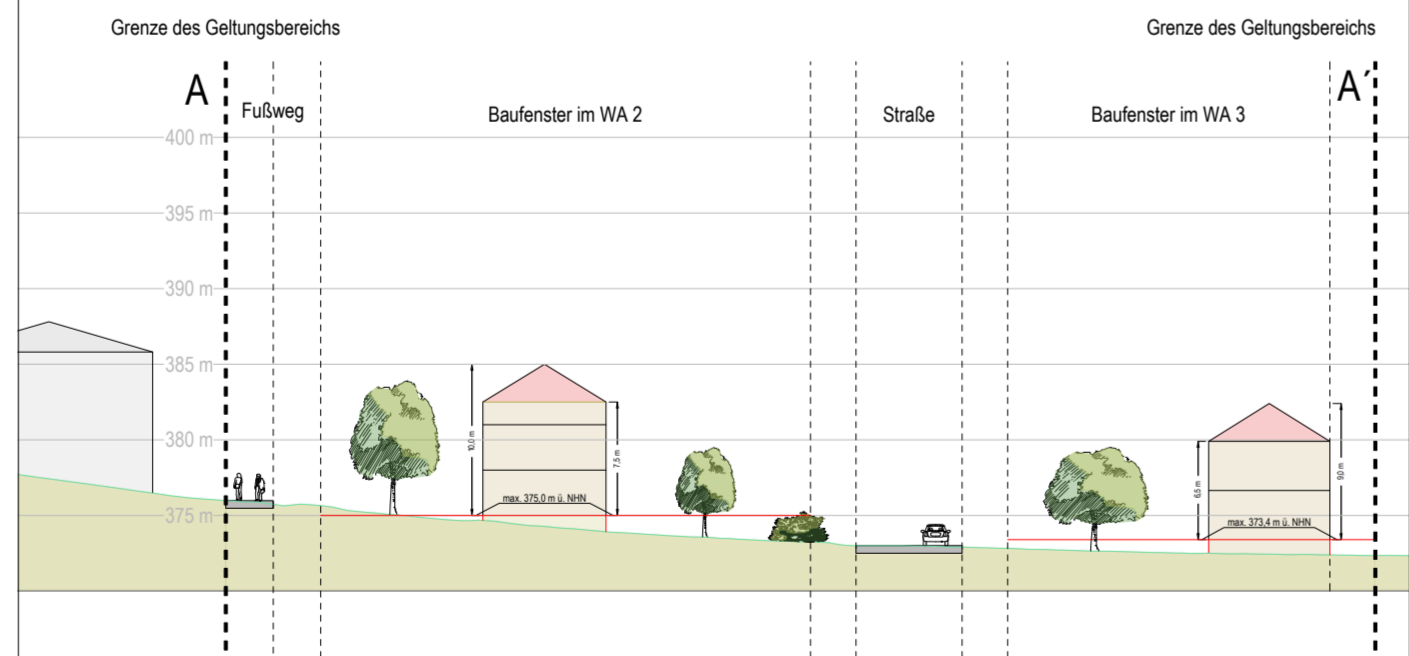


ERLÄUTERUNGEN

Vollgeschosse und mögliche Bauformen



SYSTEMSCHNITT (1:500)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 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.
2.2 Als Höchstgrenze werden für das WA2 drei Vollgeschosse (III) festgesetzt. Für das WA1 und WA3 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) erlaubt.

- 2.3 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Wohngebäuden und Garagen im Erdgeschoss die durch Planeintrag festgesetzte Höhe (OK FFB) über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
2.5 Die Wandhöhe von Wohngebäuden darf in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 bis einschließlich Kniestock eine Höhe von 7,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten.
2.6 Die Firsthöhe von Wohngebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 darf eine Höhe von 10,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.
3. Überbaubare Fläche, Bauweise
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
4. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
4.1 Dachformen: Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Zeldächer, Walmdächer, Pultdächer sowie Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
4.2 Dachflächen von Satteldächern, Zeit- und Walmdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, auszubilden.
4.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, 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.
4.4 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
4.4.1 Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig.
4.4.2 Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Schleppepach auszuführen.
4.4.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
4.5 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.
4.6 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachsteine in Rot-, Anthrazit- und Grautönen sowie Bedachungen aus Falzblech zulässig.
5. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
5.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden (bis zu einer Grundfläche von 40 m²) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2 Vor den Einfahrtsseiten von Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
5.3 Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von bis zu 3,0 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden.
6. Abgraben und Aufschüttungen
6.1 Von natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
7. Grünordnung
7.1 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Rasengittersteine oder Drainpflaster, auszubilden.
7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je volle 300 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum oder zwei Sträucher gemäß der Artenlisten „Durchgrünung“ in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und gegebenenfalls bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
7.3 Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind Straßenbäume gemäß der Artenliste „Straßenbäume“ zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
7.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.
7.5 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
7.6 Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.
7.7 Artenliste - Durchgrünung: Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm, Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“

- Sträucher - Mindestqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Pyrus pyraeaster
Hainbuche
Roter Hartriegel
Hasel
Gew. Pfaffenhütchen
Liguster
Kreuzdorn
Stachelbeere
Hundsrose
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball
Wild-Birne

- Artenliste - Straßenbäume
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm
Acer campestre „Elsrijk“
Acer platanoides „Allershausen“
Acer platanoides „Columnare“
Acer platanoides „Emerald Queen“
Carpinus betulus „Quercifolia“
Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Corylus colurna
Crataegus lavalleana „Carrierei“
Sorbus aria
Tilia cordata „Greenspire“
Feldahorn „Elsrijk“
Spitzahorn „Allershausen“
Stulen-Spitzahorn
Spitzahorn „Emerald Queen“
Hainbuche „Quercifolia“
Stulen-Hainbuche
Baumhasel
Apfelorn
Mehlbeere
Stadtlinde „Greenspire“

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 23.133 Wertpunkte wird auf 4.627 m² der Flurstücksnummern 1586 und 1583/3 (TF) Gmkg. Beilngries erbracht. Dabei wird intesives Grünland (G11) zu mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G212) entwickelt. Es verbleibt ein Überschuss von 13.852 Wertpunkten.



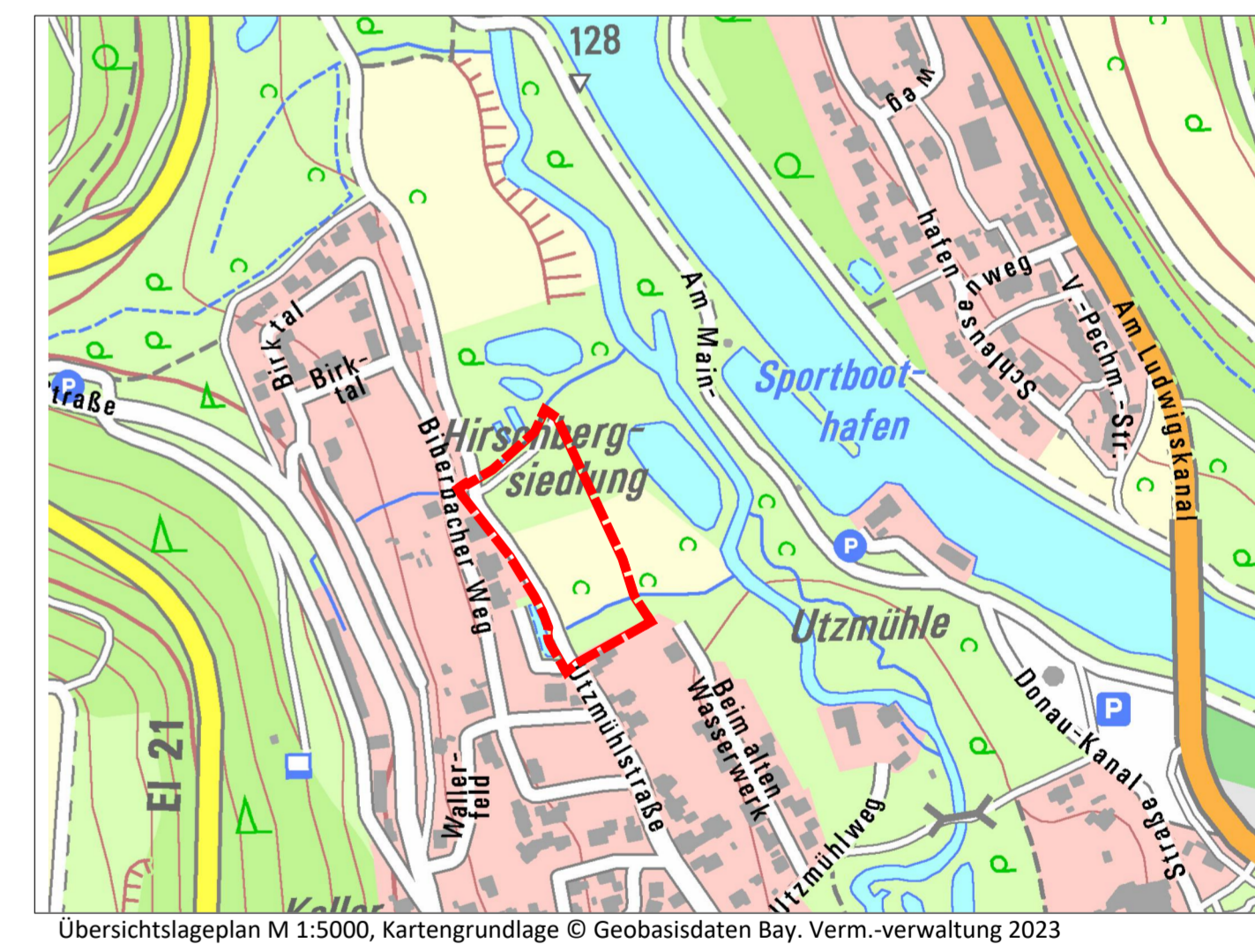
HINWEISE:

- 1. 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.
2. 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.
3. Niederschlagswasserbeseitigung: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
4. Wild abfließendes Oberflächenwasser: Das Gelände ist geneigt und weist eine Hanglage nach Osten auf.
5. Hochwasser: Im Überlastungsfall des Main-Donau-Kanals, z.B. bei Extremereignissen, befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet.
6. Bodendenkmäler: Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
7. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen.
8. Pflanzabstände: Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.
9. Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen: In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungsstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

- 10. Artenschutz: Baufeldrämung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
11. Schottergärten: Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung- werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet.
12. Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.
13. Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften /Richtlinien können in der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ beschlossen.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 „Wodansblick“ in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6) Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan Nr. 116 „Wodansblick“ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
7) Ausgefertigt
Beilngries, den .....
(Siegel)
(1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)
8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 116 „Wodansblick“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Beilngries, den .....
(Siegel)
(1. Bürgermeister Helmut Schlöderer)



Logo for beilngries begeistert and contact information for Stadt Beilngries, including address, phone, and email.

Bebauungsplan Nr. 116 "Wodansblick" mit integriertem Grünordnungsplan

Table with 4 columns: Format, Plan Nr., Datum der Planfassung, and Planfassung. It lists details like DIN A1, Plan Nr. 1365-BP-01, and the date 25.07.2024.

Logo for TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekten and contact information for Adrian Mendes, Nicolas Schmelter, and Helena Blaschke.