



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Das Baugrundstück beginnt hinter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche.
- Die Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 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, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Der fertige Fußboden im Erdgeschoss darf eine Höhe von 371,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt dient ein eingemessener Schachtdeckel westlich des Plangebietes mit einer Höhe von 369,05 m ü. NHN.
- Die Wandhöhe von Hauptgebäuden (WH) darf die jeweils baufensterbezogene Höhe in Metern über dem fertigen Fußboden (FFB) nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe von Hauptgebäuden (FH) darf die jeweils baufensterbezogene Höhe (m FFB) nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Satellitenschüssel), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 80 m² zulässig.
- Für Haupt- und Nebengebäude zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltdächer) und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
- Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltdächern) sowie versetzten Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils 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 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.
- Die als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ umgrenzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nrn. 777/0 und 777/1, jeweils Gmkg. Köttingwörth, zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Zufahrt von einer Breite von mindestens 3 m zu errichten.
- Innerhalb der Fläche „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 20 m und einer Höhe von 3 m zu errichten. Eine bauliche Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig.
- Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit des ermittelten „Maßgeblichen Außenlärmpegels“ darf nach DIN 4109 (01/2018) ohne Raumkorrekturfaktor KAL sowie dem anzuwendenden Sicherheitsbeiwert nachstehend tabellarisch wiedergegebene Werte nicht unterschreiten.

Fassade	Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, ges in dB
Nord	33
Ost	33
Süd	30
West	30

Zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist für in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eine fensterunabhängige schalldämmende Lüftungseinrichtung vorzusehen. Ergänzend ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume eine grundrissorientierte Bauweise (Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Süd- und Westfassade) vorzusehen. Der Nachweis zum Schallschutz der Außenbauteile ist anhand der geplanten Außenbauteile und Grundrisse nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

GRÜNORDNUNG

- Einfriedungen als Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zum Boden anzulegen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder Sockelmauern sind nicht zulässig.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.
- Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 361 m² erforderlich. Der zu leistende Ausgleich wird auf dem Teilgrundstück Flst.-Nr. 777/0 der Gmkg. Köttingwörth erbracht.
- Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind 6 Obstbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt“ anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen; Regionaltypische Obstgehölze – Kirsche, Zwetschge, Birne, Quitte, Apfel oder Walnuss. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus gebietsheimischen Saatgut gezogene) Obstsorten zu pflanzen. Die Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht gestattet. Für die Einsaat des extensiven Grünlands ist autochthones Saatgut der Region 14 „Fränkische Alb“ zu verwenden. Die genaue Durchführung der Maßnahme ist der Begründung zu entnehmen.

HINWEISE:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen 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.
- Die Ausführung von Kaminen hat fristnah im Sinne des § 19 der 1. BImSchV zu erfolgen.

Präambel

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Leising umfasst das Teilgrundstück Flst.-Nrn. 777/0 der Gemarkung Köttingwörth. Die Grenzen des Geltungsbereichs ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Maßstab 1:500. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs auf Flst.-Nrn. 777/0, Gemarkung Köttingwörth, wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

§ 3

Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
- 1. Zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

§ 4

Inkrafttreten

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ 0,4
 - FFB 371,5 m ü. NHN
 - WH 6,5 m ü. FFB, FH 8,0 m ü. FFB
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
- 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)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Obst-Hochstamm
 - 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

- geplantes Gebäude
- Bemaßungen in Metern
- Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern
- Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull
- unterirdische Wasserversorgungsleitung mit Umgrenzungsfläche
- amtlich kartiertes Biotop 6935-0160-015
- eingemessener Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull
- Anbauverbotszone (20 Meter) vom äußeren Rand der Fahrbahn der Staatsstraße 2230

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 30.09.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ in der Fassung vom 30.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis 04.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ in der Fassung vom 30.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis 04.04.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2023 die Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.06.2023 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den **03. JULI 2023**

 (Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)

Beilngries, den **26. JAN. 2024**

 (Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)

- Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Leising „Braun“ wurde am **31. JAN. 2024** gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Beilngries, den **02. FEB. 2024**

 (Erster Bürgermeister Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2021

Stadt Beilngries
 Hauptstraße 24
 92339 Beilngries
 Tel. 008461 707-0
 Email poststelle@beilngries.bayern.de
 Web www.beilngries.de

Einbeziehungssatzung "Braun" in Leising mit integriertem Grünordnungsplan

Format	DIN A1	Plan Nr.	1212-2
Datum der Planfassung	28.06.2023	letzte Änderung	28.06.2023
Planverfasser	TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitektur PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes	Planfassung	Rechtsverbindliche Fassung
Bearbeitung:	Rainer Brahm, Jeroen Erhardt		
Pfannenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497	Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	TB MARKERT Stadtplaner • Landschaftsarchitekten	