



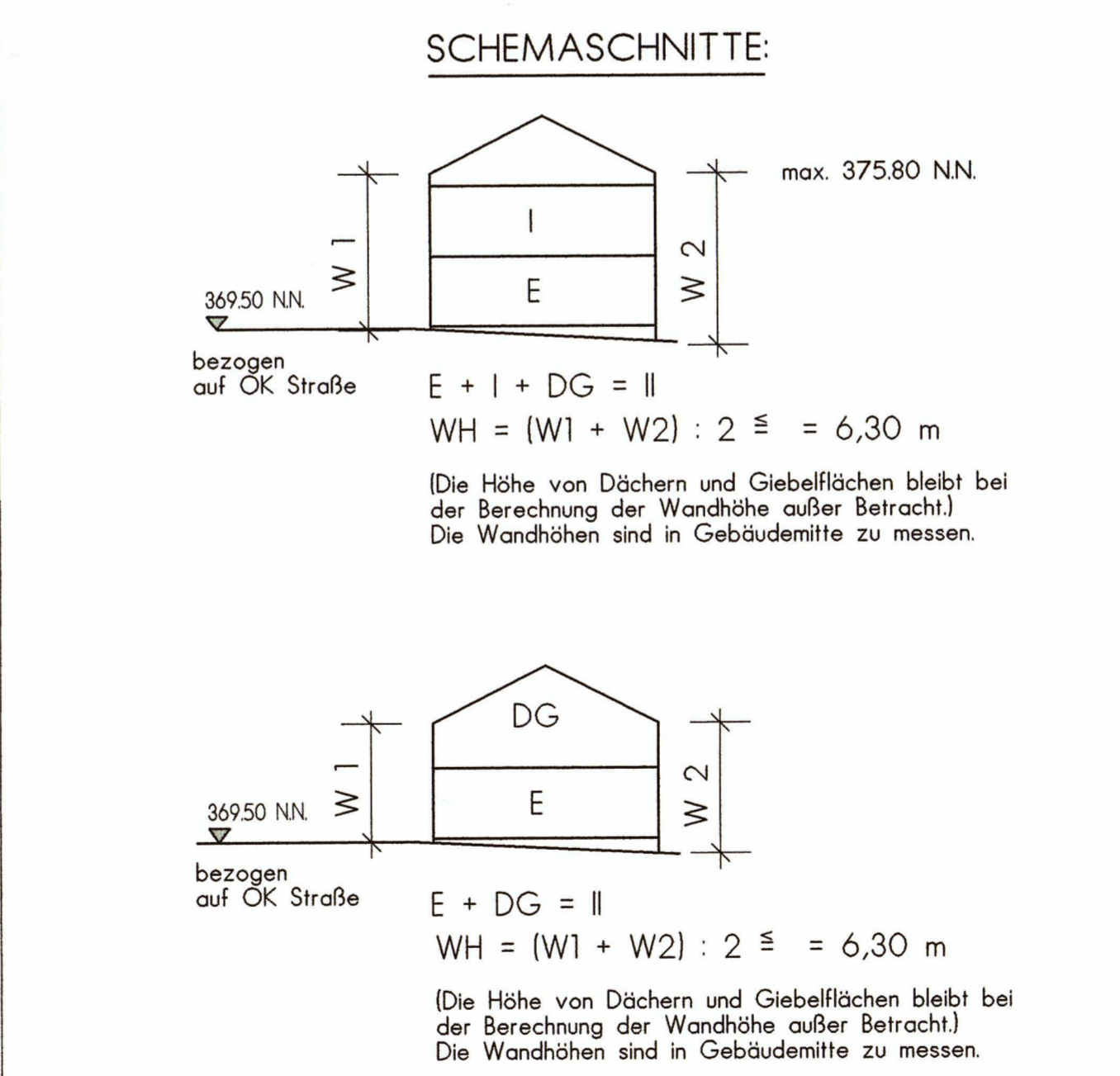
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "WOHNEN AN DER SULZ" umfaßt die Flurnummer 972/9 der Stadt Beilngries.

A. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung  
 $E + DG = II$  (II als Höchstgrenze) Erdgeschoss + DG als Geschoss  
 oder  
 $E + I + DG = II$  (II als Höchstgrenze) 2 Geschosse, DG darf kein Geschoss sein.
- 0,4 Grundflächenzahl  
 0,6 Geschossflächenzahl
- In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m², bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m² festgelegt.
3. Bauweise, Bauzone  
 o Offene Bauweise  
 SD, WD, PD Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 SD, WD, PD Satteldach, Walmdach, Pultdach  
 Baugrenze  
 WH Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.
4. Verkehrsflächen  
 ZB 1,50 Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Parkfläche  
 Spielplatz
5. Grünflächen  
 Baumgruppen / Baumpflanzung vorgeschlagen  
 Grünflächen, öffentlich  
 Grünflächen, privat
6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 vorgeschlagene Bebauung mit Parzellenummerierung  
 Grundstücksbegrenzung vorhanden  
 Grundstücksbegrenzung aufzulassen  
 Grundstücksbegrenzung geplant  
 Flurstücknummern  
 Streifen zur Gewässerunterhaltung b = 6,00 m ab Böschungsoberkante  
 Nutzungsschablone

C. Hinweise durch Text

- Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.  
 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Sollten sich im Zuge von baumaßnahmen Grundwasserentlastungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
 Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 ACBGb sollen eingehalten werden. Die Stellplatzanzahl der Stadt Beilngries ist zu beachten.  
 Das von den Dachflächen abfließende Wasser und das sich auf den Grundstücken sammelnde Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Bodendenkmäler  
 Etwaige Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Das Grabungsbüro des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist umgehend zu informieren. (Tel: 0841 / 16 38)  
 Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden. Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. Für alle Maßnahmen wäre eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert.
- D. Festsetzungen durch Text  
 10 Bauweise  
 11 Die Wandhöhe beträgt max. 6,30 m, gemessen ab 369,50 NN bis Schnittpunkt Dach/Wand. Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu errichten. EG-Fußbodenoberkante und die Kelleröffnungen sind mind. 369,40 über NN zu errichten.



12 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrößen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgröße jedoch Mindestabstände sind.

- 20 Dächer  
 21 Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.  
 22 Die Dachneigung wird bei Geschosshöhe E + DG mit 22° - 38° festgesetzt, bei Geschosshöhe E + I + DG mit 22° - 30° festgesetzt. Dachneigung für Pultdächer: 10° - 30°  
 23 Dacheinschnitte sind unzulässig. (Negativgauben) Dachgauben sind nur mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachseite und Hauseinheit sind 2 Gauben mit je einer Breite von max. 2,4 m zulässig. Generell ist ein Abstand der Gauben untereinander von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.  
 24 Die traufseitigen Dachvorsprünge sind auf 70 cm begrenzt, die ortsgseitigen Dachvorsprünge sind auf 50 cm begrenzt, die Traufen sind waagrecht anzurorden.  
 30 Höhenlage der Gebäude  
 31 Die Straßenfläche wird auf Höhe ca. 369,75 NN - 369,46 NN aufgebaut. (Straßenanschluss an die Straße "An der Sulz") Alle Grundstücke können bis auf diese Straßenhöhe aufgefüllt werden. Zu Fl.Nr. 973 und zum Fußweg ist das Gelände bis auf natürliches Gelände anzuböschern - sh. Schnitt A - B.  
 40 Äußere Gestaltung der Gebäude  
 41 Dächer sind mit Eindeckungen in den Farben rot oder grau zu versehen. Es sind auch begrünte Dächer zulässig.  
 42 Bei Doppelhäusern sind die Trauf- bzw. Wandhöhen, die Dachneigungen, die Dachformen, Dacheindeckungen sowie die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen. In diesem Fall ist nur eine Firstrichtung möglich (kein Richtungswechsel an der gemeinsamen Grundstücksgröße).  
 50 Garagen und Nebengebäude  
 51 Die Gesamtlänge von Garagen an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten einschlt. Nebengebäude. Die mittlere Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 9 BayBO darf 3,0 m nicht überschreiten.  
 52 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 3,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.  
 53 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude. Dies gilt analog für Nebengebäude.  
 60 Grundstück  
 61 Hausdrainagen dürfen nicht errichtet werden.  
 62 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen sind durchlässig zu gestalten.  
 63 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf den Grundstücken zu sammeln, wobei eine Mindestkapazität des Sammelbehälters von 5 m³ vorzuzulassen ist. Das überschüssige Wasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen oder breitflächig in der Auffüllung der Zisterne zu versickern.  
 70 Einfriedung  
 Es sind Einfriedungen mit Sockel mit einer max. Höhe von 180 cm zugelassen. Im Vorgartenbereich sind nur Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,10 m erlaubt.



E. Verfahrensmerkmale

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat am 18.03.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet "Wohnen an der Sulz" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an allen Bekanntmachungsstellen am 25.09.2009 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.03. bis einschließlich 06.04.2009 nach erfolgter Bekanntmachung am 23.02.2009 in der Stadtverwaltung Beilngries öffentlich ausgestellt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat hat am 23.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.06. bis einschließlich 27.07.2009 in der Stadtverwaltung Beilngries öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.05.2009 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich durch Anschlag an allen Bekanntmachungsstellen bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Stadtrat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Beschluss vom 24.09.2009 als Satzung beschlossen. Die Überzeichnung des Bebauungsplanes mit dem am 24.09.2009 gefassten Satzungsbeschluss wird beilagend.
- Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2009 mit Bescheid vom 02.11.2009, Aktenzeichen 610-00 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.
- Bekanntmachung: Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Beilngries, \_\_\_\_\_ 2009

Siegel Brigitte Frauenknecht, 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ 2009 ist am \_\_\_\_\_ 2009 durch den Anschlag an den Anschlagstellen ortsüblich bekannt gemacht worden und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird kein Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan samt Begründung in Kraft und ist rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Beilngries, \_\_\_\_\_ 2009

Siegel Brigitte Frauenknecht, 1. Bürgermeisterin

Fertiggestellt: Eichstätt, 25.09.2009 gez. MO.

Architekturbüro Josef F. B. Schön Am Weinberg 21 85072 Eichstätt Tel. 09421/4027 Fax 5443

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN STADT BEILNGRIES "WOHNEN AN DER SULZ" 08.124-51