



Die Stadt Beilngries erläßt aufgrund

- §§ 9 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Kottlingwörth - Winterleite II" als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Geschoßflächenzahl, z.B. 0,35

0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3

I+D 1 Vollgeschoss im Erdgeschoss
1 Vollgeschoss im Dachgeschoss

3. Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig pro Gebäude dürfen nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßangabe in Metern

Anbaufreie Zone

Überschwemmungsgrenze

Retentionsraum

Firstrichtung
Der First muß über der Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Vorgärten ohne Einfriedung (s. Punkt 7.3)

zu pflanzende Bäume und Gehölze

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

Höhenlinien in Metern

vorgeschlagene Baukörper

vorhandene Baukörper

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Dächer

1.1 Bei den allen Gebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 37° zulässig. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

1.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind bei Dachneigungen ab 35° zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 qm nicht überschreiten. Bei "Zwerchhäusern" sind Abweichungen möglich.

2. Höhenlage der Gebäude

2.1 Die OK des Erdgeschoßfußbodens muß auf 364,30 m üNN liegen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zur Einbindung des Gebäudes in die Hanglage sind Abweichungen in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.

2.3 Die Kniestockhöhe bis UK Fußpfette wird auf max. 50 cm festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Pfannen oder Biberschwänze zu verwenden. Der Dachüberstand an der Traufe wird auf max. 50 cm, am Ortsgang auf max. 30 cm begrenzt. Pfettenüberstände sind unzulässig.

3.2 Der Einbau von liegenden Dachfenstern ist nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 1,0 qm je Fenster zulässig.

3.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene, holzverschalte oder holzkonstruierte Flächen auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie dunkelbraune und schwarze Holzanstriche sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten.

3.4 Die Gebäude dürfen eine max. Tiefe von 11 m nicht überschreiten.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.2 Der Stauraum zwischen Garagen und Straße muß mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden und darf nicht eingefriedet werden.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen an Straßen sind als Holzzaune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzaune auch Maschendrahtzaune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.

5.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberkante herausragen.

6. Grünordnung

6.1 Private Grünflächen

Zufahrten zu Garagen dürfen nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine bzw. Plattenbelag mit Grünfuge zu verwenden.

6.2 Bäume

Auf allen Grundstücken ist pro 100 qm nicht bebauter Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Empfehlungsliste zu pflanzen.

Empfehlungsliste:

Bäume

- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Malus communis (Wildapfel)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Juglans regia (Walnuß)

Obstbäume (Hochstämme) alte robuste Sorten

Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (eingrifflicher Kreuzdorn)
- Corylus avellana (Hase)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (schottische Heckenrose)
- Rosa nitida (Glanzrose)
- Rosa Arvensis
- Sambucus nigra (Holunder)
- Lonicera xylosteum (gemeine Heckenkirsche)

7. Wasserwirtschaft

7.1 Um einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten sind Gebäudeöffnungen wie Kellerlichtschächte, Kellertreppen usw. auf die Höhe von 364,30 m üNN hochzuziehen und wasserdicht auszubilden.

7.2 Im gesamten Baugebiet ist bei abfließendem Hochwasser mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Dies ist bei der Planung der Keller zu berücksichtigen, sie sind wasserdicht auszuführen, Heizbehälter müssen gegen Auftrieb gesichert sein.

7.3 Das durch den geplanten Geländeabtrag anfallende Aushubmaterial ist soweit möglich für die Auffüllungen zu verwenden bzw. vorschriftsmaßig zu entsorgen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

Straßengestaltung:

Für die ländliche Erschließungsstraße wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen:

0,50 m bis 1,50 m Grünstreifen; Einzeiler Granit-Großsteinpflaster; 4 x 5 m Fahrbahn wechsell. Dreizeiler Granit-Großsteinpflaster als Entwässerungsrinne; 50 cm bis 1,50 m Grünstreifen.

Landwirtschaft:

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Wasserwirtschaft:

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten beachten.

Bei der Errichtung eines Hausdrainage ist darauf zu achten, daß am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden darf.

Zum Schutz vor Überschwemmungen bei Starkregen sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Evtl. vorhandene Dränagen sind bei Bedarf wieder vorfluchttauglich zu machen.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 12.06.1996 gefaßt und am 12.06.1996 ortsbekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.06.1996, hat in der Zeit vom 12.06.1996 bis 12.06.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.06.1996, hat in der Zeit vom 12.06.1996 bis 12.06.1996 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 12.06.1996, hat in der Zeit vom 12.06.1996 bis 12.06.1996 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

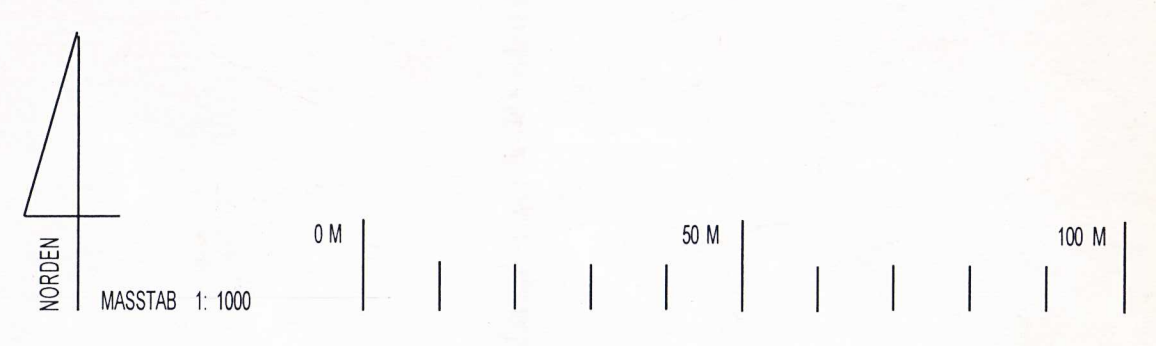
5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.1996 wurde vom Stadtrat/Gemeinderat am 12.06.1996 gefaßt (§ 10 BauGB).

6. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.1996 wurde mit Schreiben der Stadt/Gemeinde am 12.06.1996 an das Landratsamt eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 12.06.1996 Az. 101/24/96 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

7. Die ortsbekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 12.06.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.1996 in Kraft (§ 12 BauGB).

EXEMPLAR DER REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 801 - Planzentrale

STADT BEILNGRIES BEBAUUNGSPLAN "KOTTINGWÖRTH - WINTERLEITE II"



• EBERHARD VON ANGERER DIPL.-ING. ARCHITEKT REG.BMSTR. LOHENSTEINSTR. 22 81241 MÜNCHEN TEL. 561602 FAX 561658

MÜNCHEN, DEN 08.01.1998
GEANGERT AM 08.01.1992
09.02.1995