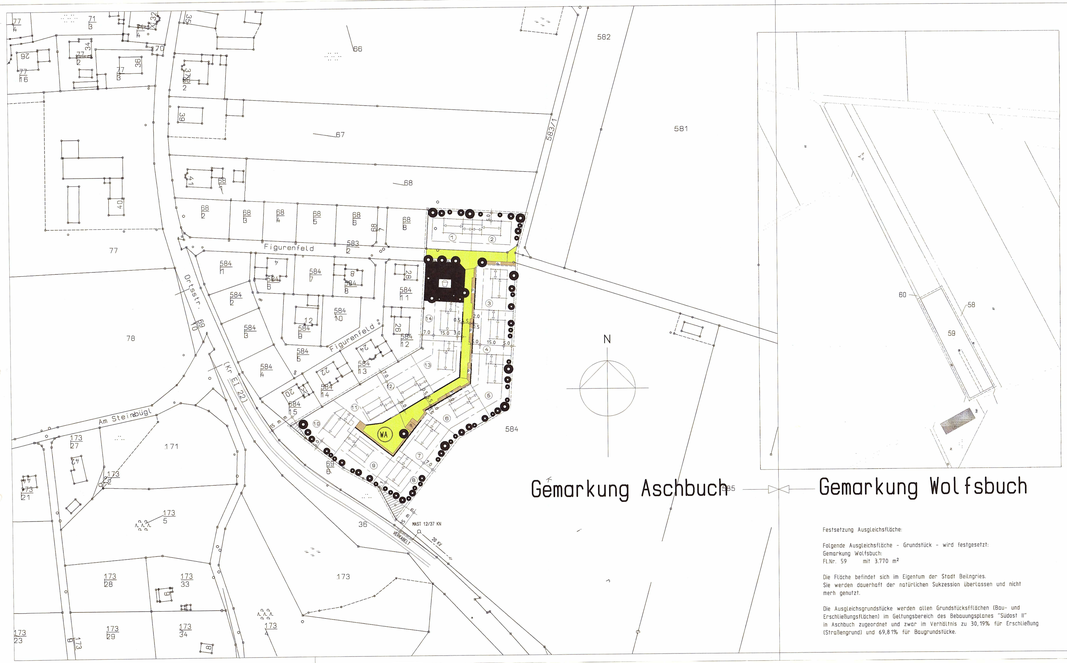

Die Stadt Beilngries erläßt aufgrund

- § 1 Abs. 3,2 i. Abs. 1,8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 91 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- den Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

in der zur Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von Architekturbüro Rudi Fruth in Beilngries gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Südost II" in Aschbuch

Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

   WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Bauweise , Baugrenzen

   - Baugrenze/überbaubare Fläche
   - Baulinie
   - Anbauverbotszone

3. Verkehrsflächen

   - öffentliche Verkehrsfläche
   - Pflaster / Gehweg
   - Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
   - Private Straßenbegleitgrün / Grundstückseinbindung
   - Parkplatz

4. Sonstige Darstellungen

   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - Firstrichtung zwingend
     Der First muß über die Längerichtung des Gebäudes verlaufen.
   - Kinderspielplatz
   - Vorgeschlagene Anpflanzung von Bäumen
   - Ökologische Ausgleichsfläche

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 584 Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Baukörper
- 0.50 5.50 1.00 0.50 Bepflanzung
- 0.50 4.50 2.00 0.50 Bepflanzung

Festsetzung Ausgleichsfläche:

Folgende Ausgleichsfläche - Grundstück - wird festgesetzt:
Gemarkung Wolfsbuch
Flur. 59 mit 3770 m²

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Beilngries.
Sie werden dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen und nicht mehr genutzt.

Die Ausgleichsgrundstücke werden allen Grundstücksflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südost II" in Aschbuch zugeordnet und zwar im Verhältnis zu 30,19% für Erschließung (Straßengrund) und 69,81% für Baugrundstücke.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Geltungsbereich:
   Das Plangebiet umfaßt die Grundstück-Flurnummern 584, Teilbereich der Fl.Nr. 68 u. 583/2 der Gemarkung Aschbuch und den Teilbereich der Fl.Nr. 59 Gemarkung Wolfsbuch.

2. Art der baulichen Nutzung:
   Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung:
   E + DG (DG=Vollgeschoß)
   0,4 GRZ, 0,8 GFZ
   Das 2. Vollgeschoß ist jeweils als Dachgeschoß auszubilden.

4. Bauweise:
   Offene Bauweise. Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Es sind nur gleichsinnenlage Satteldächer zulässig.
   Dachneigung bei E + 2 = 30-38 Grad. Bei Jurahäusern 24-30 Grad.

5.2 Die maximale Wandhöhe wird auf maximal 4,75 m, bei Jura-/Flankonhäusern maximal 5,55 m festgesetzt.
   Die Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand.
   Festsetzung der Geländeoberfläche:
   Die Geländeoberflächen ist die Höhe des Straßenrandes der am zu bebauenden Grundstück anliegt, gemessen jedoch in der Mitten des geplanten Gebäudes. Maßgebend für die Parzelle 3 und den Spielplatz ist die Straße "An Koppenfeld", für die Parzelle 8 die südliche Ecke der Wendeplatte und für Parzelle 10 der westliche Eckpunkt der Wendeplatte.

5.3 Zulässig sind Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel.
   Ihre Dachneigung und Dacheckung muß der des Hauptdaches entsprechen.
   Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Mindestabstand von 1,50 m zulässig.
   Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Beim Zwerchgiebel muß der First mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
   Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,00 m vor die Gebäudeaussenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf max. 1/3 der Hauslänge betragen.

5.4 Alle in der Planzeichnung vorgegebene Firstrichtung gilt für Hauptdächer.

5.5 --

5.6 Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind unzulässig.
   Zur Einbindung des Gebäudes in das Gelände oder zum Anschluß an Wege und Straßen sind geringfügige Angleichungen bis max. 0,50 m Höhe zulässig.
   Abgrabungen max. 1,0 m, nur bei Parzellen 6, 7, 8, 9 und 10.

6. Stellplatz und Garagen:
   Garagen und Nebengebäude müssen ein Satteldach erhalten.
   Die Dachneigung dieser Gebäude muß in gleicher Neigung wie die der Hauptgebäude sein. Für Carports sind Flach- und Pultdächer zulässig.
   Garagenflächen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.
   Die Stellplatzsatzung bzw. -verordnung der Stadt wird zugrunde gelegt.
   Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7. Einfriedung:
   Die Höhe der Einfriedung zur Straße hin wird auf 1,10 m festgelegt.
   Einfriedungen sind nur sockellos auszuführen.
   Die Grundstückseinbindung ist entlang der Straße ca. 0,50 m von der tatsächlichen Grundstücksgrenze als privates Straßenbegleitgrün zu errichten, außer Parzelle 1 und 2.

8. Grundstücksentwässerung:
   Regenwasser und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.

9. Grünordnung:
   Auf allen Grundstücken ist pro 100 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Absatz 1+2 (DschG (Denkmalschutzgesetz) und sind den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

1.2 Das von den Dachflächen anfallende und das auf den Grundstück gesammelte unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es ist zu prüfen, ob ausreichend sickerfähiger Untergrund anstieht.
   Die entsprechenden technischen Regelwerke sind zu beachten.
   Wenig genutzte Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Fuß- und Radwege in Grünanlagen sind durchlässig zu gestalten.

1.3 Für ebenerdige Hauptgebäude sind in den Bauvorlagen Flächen für getrennte MüLL- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Mülltonnen sind in die Gebäude zu integrieren.

1.4 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

1.5 Keller sind wasserdicht auszuführen.

1.6 Das Verhältnis der Grundrissbreite zur Grundrisstiefe sollte bei Jurahäusern mind. 1:1,5 betragen.

1.7 Hausdrainagen dürfen nicht an die Abwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.8 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

1.9 Die Stromanschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das DBAG-Regionalzentrum Parsberg zu verständigen. Lage, Umfang und Kabelschächten zu verwenden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

   Bereits die Annährung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel,VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Für weitere Auskünfte steht die DBAG zur Verfügung.

1.10 Die Ziele der kommunale AGENDA 21 sind anzustreben.
   Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
   - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
   - Nutzung der Sonnenenergie durch Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem tech. Einrichtungen
   - Möglichkeiten zur Einspeisung von Strom

1.11 Bei Bauaufgrabungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.

1.12 Pflanzliste

   Sträucher

   Cornus mas (Hartriegel)
   Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
   Crataegus monogyna (Eingriffliger Kreuzdorn)
   Prunus spinosa (Schlehe)
   Rhamnus catharticus (Schlehdorn)
   Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
   Ligustrum vulgare (Liguster)
   Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
   Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
   Rosa canina (Hundsrose)
   Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
   Rosa nitida (Glanzrose)
   Rosa arvensis
   Sambucus nigra (Holunder)
   Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)

   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)
   Prunus avium (Vogelkirsche)
   Malus communis (Wildapfel)
   Pyrus communis (Wildbirne)
   Juglans regia (Walnuß)

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Für den Bebauungsplan "Südost II" in Aschbuch wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 12.12.06 die 2. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an allen Bekanntmachungstafeln am ..... erfolgt.

   Beilngries, 24. APR. 2007 ..... 1. Bürgermeister

2. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.01.07 für die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit vom 25.01.07 bis 26.02.07 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 23.02.07 gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

   Beilngries, 24. APR. 2007 ..... 1. Bürgermeister

3. Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden in Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgebracht. Der Stadtrat hat am 29.03.07 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südost II" in Aschbuch als Satzung beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.03.07 gebilligt.

   Beilngries, 24. APR. 2007 ..... 1. Bürgermeister

Bekanntmachung: 30. APR. 2007
Ausgehängt am: ..... (Unterschrift)

Abgenommen am: 25. MAI 2007
(Unterschrift)

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südost II" in Aschbuch ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig.

Beilngries, 25. MAI 2007 ..... 1. Bürgermeister

STADT BEILNGRIES
BEBAUUNGSPLAN Nr. 49

BAUGEBIET ASCHBUCH "SUDOST II"

M= 1 : 1000 GEMARKUNG ASCHBUCH

M= 1 : 2000 GEMARKUNG WOLFSBUCH

AUFGESTELLT: ARCHITEKT BOB-VDA RUDI FRUTH
SCHWABENSTRASSE 12, 93339 BEILNGRIES, TEL. 08461/8472

BEILNGRIES, 14. APRIL 2005

2. Änderung:
Beschluss des Stadtrates vom 12/12/2006
geändert Stefan Böll, Beilngries 08/01/07

Satzungsbeschluss
Beschluss des Stadtrates vom 29/03/2007
geändert Stefan Böll, Beilngries 10/04/07

Beilngries, 18. APR. 2007

Stefan Böll
Stadtbaumeister