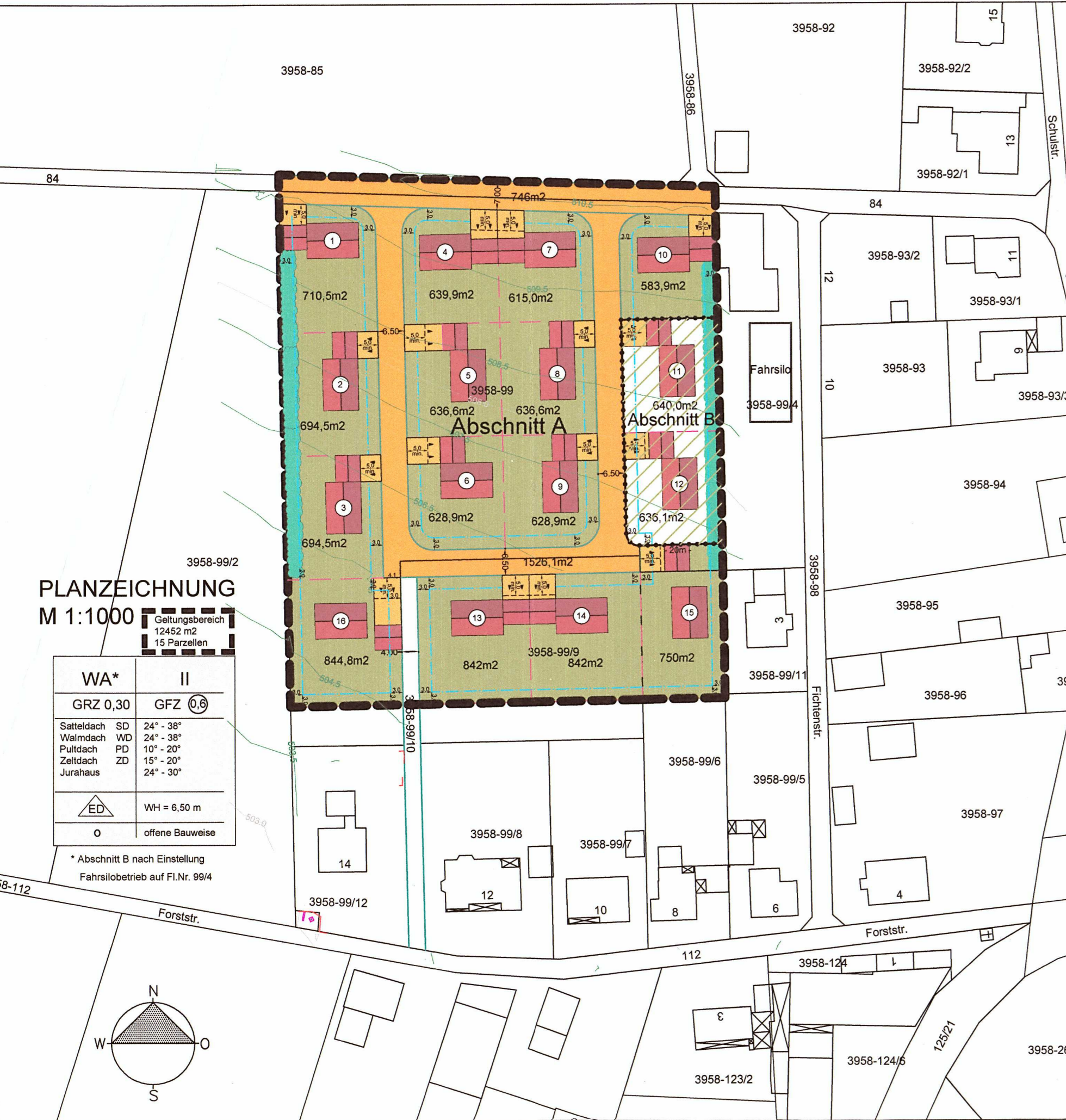


Planzeichnung M 1:1000

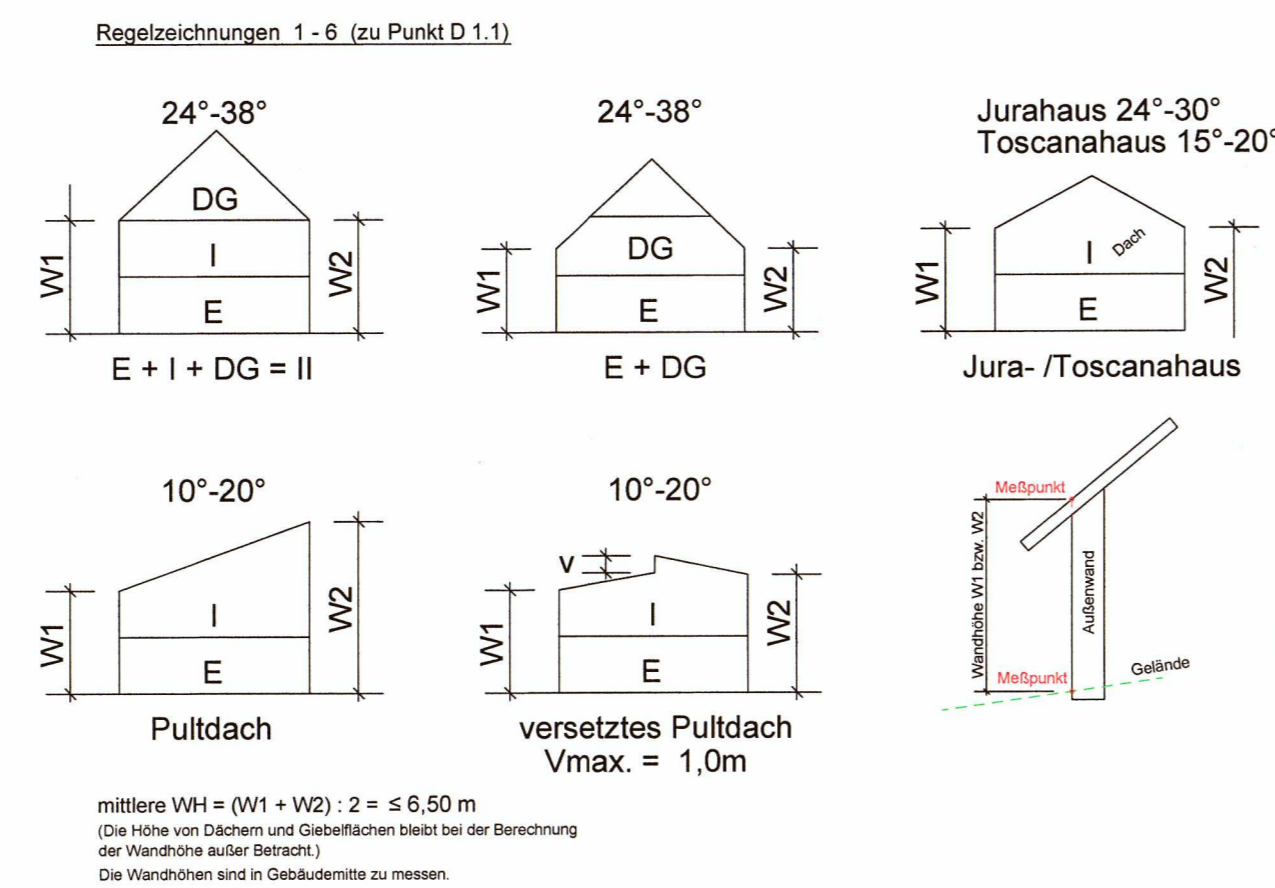


A Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Abschnitt A:
WA, Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Abschnitt B (nach § 9 BauGB Abs. 2 Satz 2):
Die Nutzung als WA im Abschnitt B wird erst nach Einstellung des Fahrlöcherbetriebes auf dem Grundstück Fl.Nr. 99/4 zugelassen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Parzellen 11 und 12 im Abschnitt B als Grünflächen zu unterhalten.
- Maß der baulichen Nutzung
E + DG
E + I + DG = II (II als Höchstgrenze)
II = 2 Vollgeschosse
Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.
0,30 Grundflächenzahl
0,60 Geschosflächenzahl
In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf 310 m² festgelegt.
- Bauweise, Baugrenze
O offene Bauweise
ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
WH Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand und Außenkante Dachstuhl). Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen, mittlere WH = (WH1 + WH2) / 2 ± 0,50 m (vgl. Regelzeichnungs).
- Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien
- Grünflächen
zeitlich bedingte Grünfläche im Abschnitt B
vorgeschriebene Heckpflanzung
private Grünflächen von Bebauung freigehaltenen Restflächen sind zu begrünen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung der Realisierungsabschnitte A und B
- sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B Hinweise / Darstellungen

- vorgeschlagene Bebauung und Firstrichtung
- vorgeschlagener Garagenstandort mit Firstrichtung
- Garagenzufahrt / Stauraum vor Garage
- vorhandene Grundstücksgrenze
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Flurnummer
- Höhenschichtlinie mit H.u.NN
- geplante Leitungstrassen (VV-RW-SW)
- Nutzungsschablone



C Hinweise durch Text

Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Stadt Beilngries anzuzeigen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,5 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom, der BayernWerk AG und sonstiger Versorgungsträger einzuhalten, gemessen jeweils vom Stamm zur Kabelachse. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Absprache mit den Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

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

Die Grenzabstände von Pflanzen gemäß § 47 AGBB sind einzuhalten.

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher Verwendung finden. Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries ist zu beachten.

Das von Dachflächen abfließende und das auf den Grundstücken sich sammelnde unvermischte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Aufgrund der exponierten Südlage soll die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.

Für alle Gebäude soll ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien angestrebt werden.

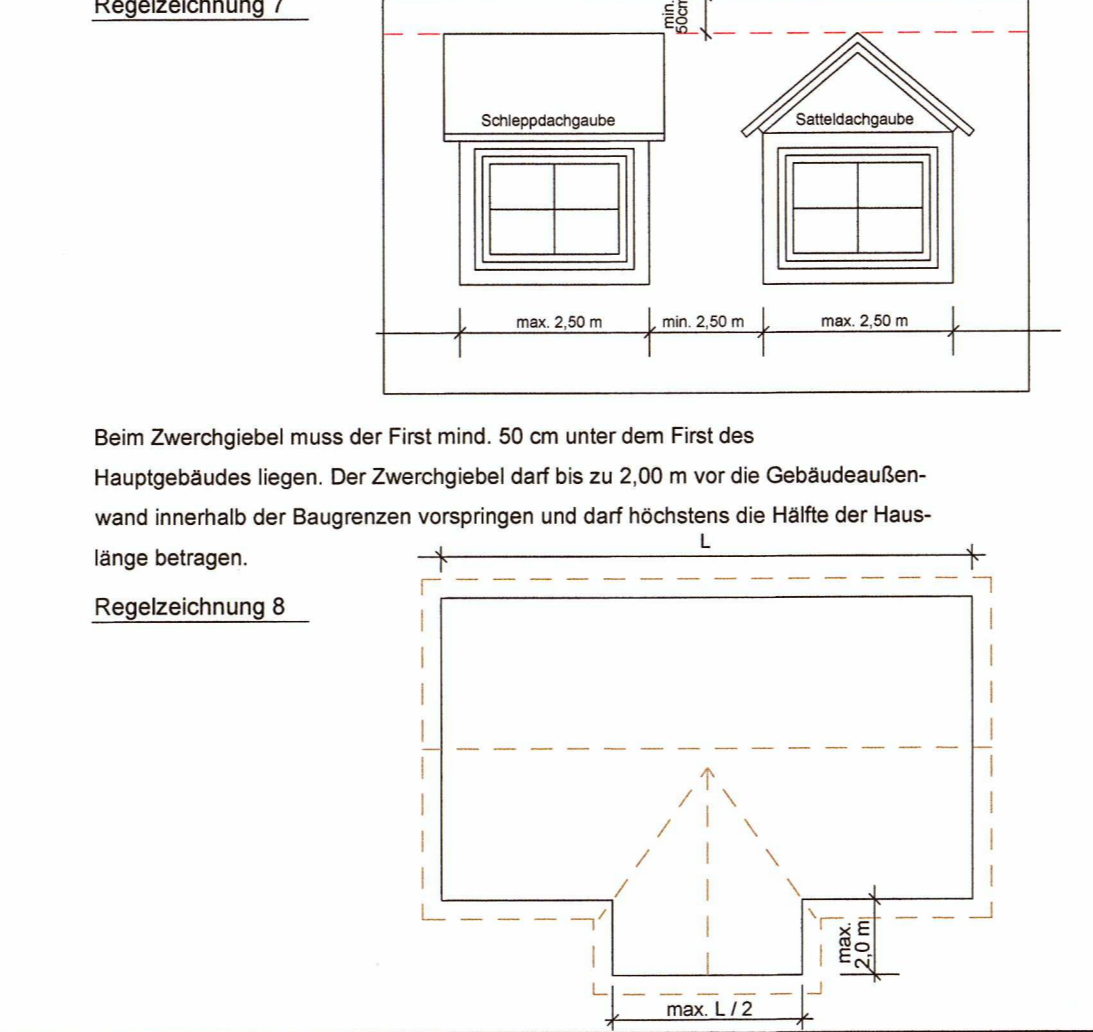
Es ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben.

Für alle Maßnahmen wäre eine Teilverordnung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) wünschenswert.

Es werden wasserdichte Keller empfohlen.

D Festsetzungen durch Text

- Bauweise
1.1 Die mittlere Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wandaußenfläche / Dachaußenfläche. Als Straßenseitiger Bezugspunkt dient die Oberkante der Straße oder des Gehweges am Schnittpunkt Hausmitte / Grundstücksgrenze. Der Höhenbezugspunkt der straßenabgewandten Seite wird durch die Oberkante des Geländes nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme bestimmt. Siehe dazu Regelzeichnungen 1 - 6 (links unten).
- 1.2 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO haben Vorrang gegenüber den Abständen der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen, wobei die eingetragenen Abstände von Baugrenzen zur Grundstücksgrenze jedoch Mindestabstände sind.
- 2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen
2.1.1 Zulässige Dachformen:
Satteldach SD
Walmdach WD
Pultdach PD
versetztes Pultdach PDV
Zeltdach ZD
2.1.2 Zulässige Dachneigungen:
bei Satteldächern: 24 - 38 Grad,
bei Walmächern: 24 - 38 Grad,
bei Pultdächern: 10 - 20 Grad,
bei versetzten Pultdächern: 10 - 20 Grad - max. Versatz 1m,
bei Zeltmätern: 15 - 20 Grad,
bei Jurahaasern: 24 - 30 Grad.
Hauptdächer: Die Firste müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.
2.2 Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenkante Außenwand bei E + DG max. 1,20 m, bei Jura-/Toskanahäusern max. 2,50 m, bei E + I max. 0,30 m.
2.3 Zulässig sind Schiepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel, soweit die Dachneigung des Haupthauses mindestens 28 Grad beträgt. Ihre Dachneigung und Dacheckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachfläche sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einem Mindestabstand untereinander von 1,50 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben).



3.0 Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis max. 1 m zulässig.
- 4.0 Äußere Gestaltung der Gebäude
4.1 Für Dächer sind nur matte, dunkelfarbene, nicht grelle Eindeckungen zulässig. Zwischen Hauptgebäuden und Anbauten bzw. Nebengebäuden sind auch Glasdächer zulässig. Für die Farbgestaltung sämtlicher Gebäude sind grelle bzw. leuchtende Farben nicht zulässig.
- 5.0 Garagen und Nebengebäude
5.1 Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßenrand gelangen.
5.2 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäude. Im Bereich der Ortsrandeingerüstung an der Westseite sind Nebengebäude unzulässig.
- 5.3 Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 6.0 Werbeanlagen.
Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Satzung der Stadt Beilngries.
- 7.0 Grundstück
7.1 Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.
7.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet: Im Karst sind befestigte Flächen grundsätzlich wasserundurchlässig zu errichten, ausgenommen sind private Grundstückszufahrten, Hofflächen usw., die keiner landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung unterliegen. Das von undurchlässigen Flächen (z. B. Dach-, Hofflächen) abfließende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.
- 8.0 Einfriedung
8.1 Die Höhe der Einfriedung wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,10 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 2,0 m festgelegt.
- 9.0 Bodenkennlinie:
Bodenkennlinie, die bei der Durchführung von Bauarbeiten zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DStG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bereich Oberbayern mit Dienststelle München bzw. Ingolstadt unverzüglich bekannt zu geben. Sie können in der Regel auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Eichstätt gemeldet werden.

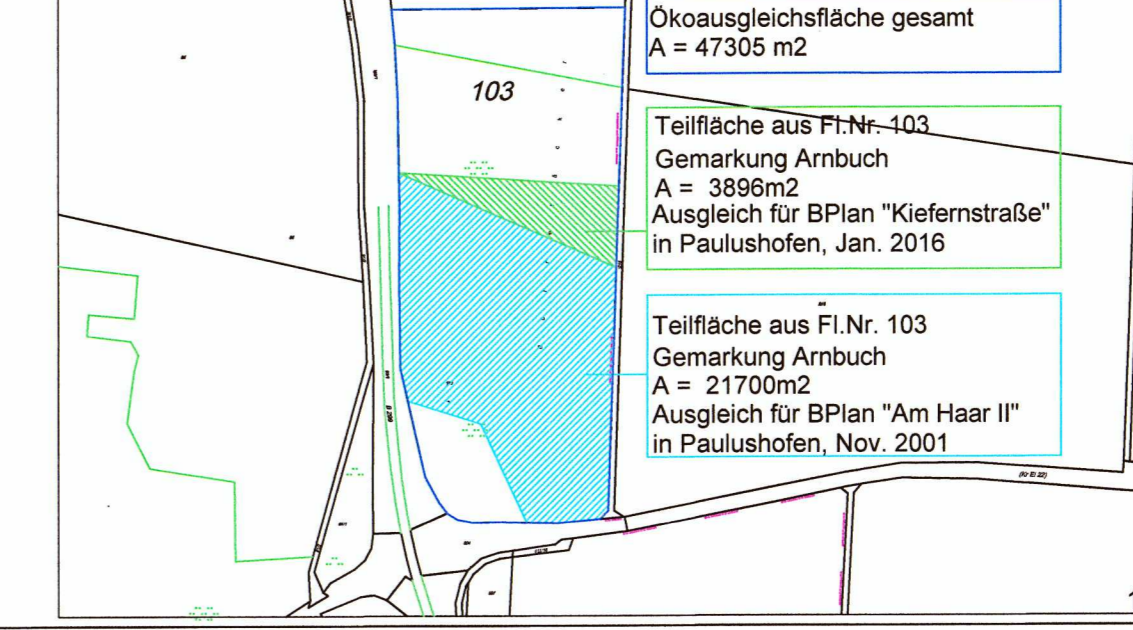
Nachrichtliche Übernahmen

1. Beim Bau von Unterkellerungen und Kellergeschossen sind notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen. Wasserdichte Keller werden ausdrücklich empfohlen.
2. Zur Grundwasserentlastung und Entlastung des Entwässerungssystems sollen befestigte Flächen (Steinplätze, Fußwege, private Grundstückseinfahrten) wasserundurchlässig gestaltet und fahrbahnbegleitende Grünstreifen angelegt werden.
3. Um eine sparsame Verwendung von Grund- und Trinkwasser zu erreichen, sollten Zisternen für die Gartenbewässerung errichtet werden.
4. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.
5. Schalkkästen und sonstige derartige bauliche Anlagen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zusammenzufassen.
6. Die Bauwillingen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:
- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung können wichtige Bausteine einer modernen Energieversorgung sein.

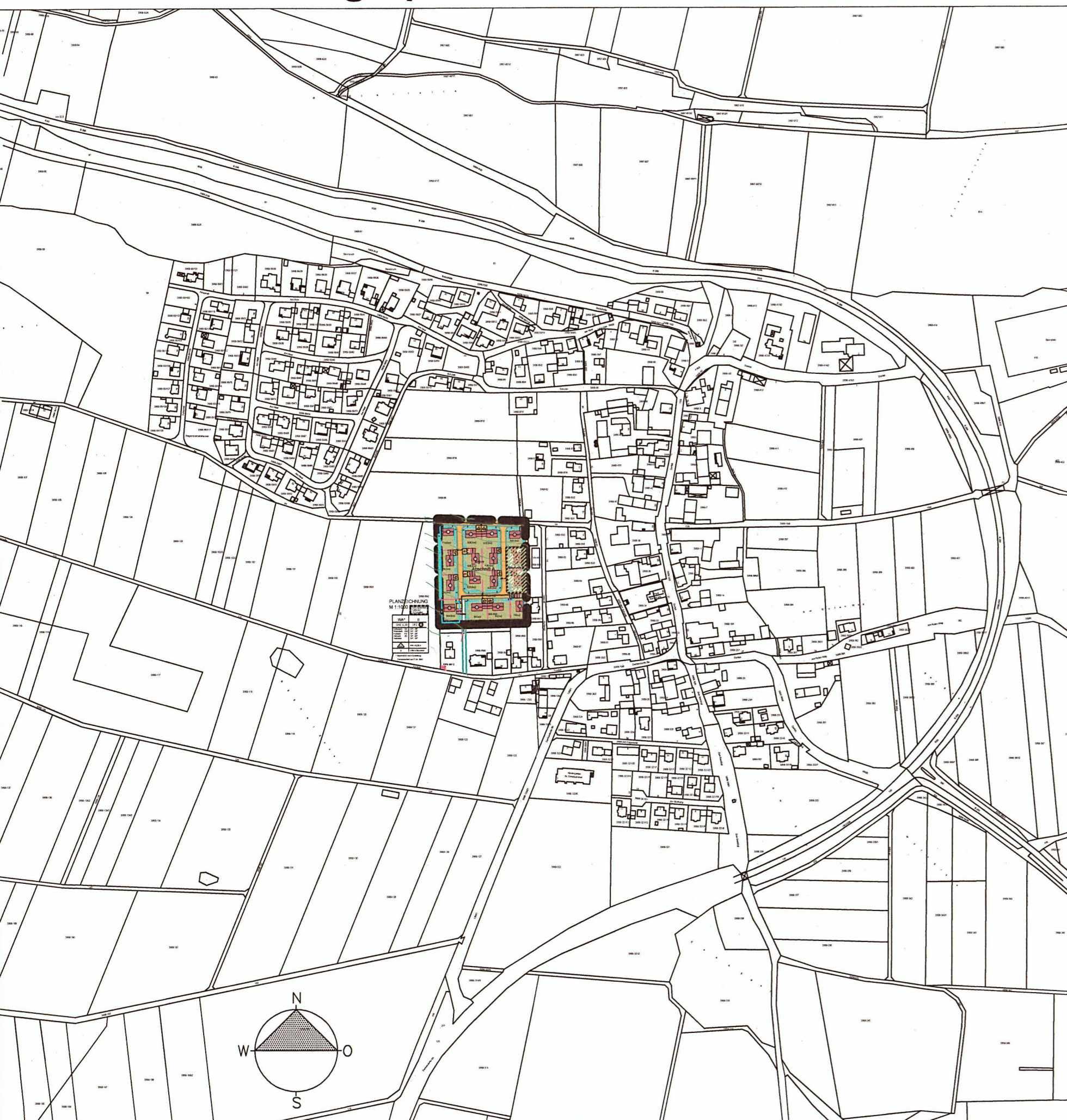
Erschließung / Versorgung

- Entwässerung des Baugebietes
7. Die Entwässerung erfolgt über vorhandene bzw. neu zu errichtende öffentliche Kanäle. Schmutzwasser wird der Kläranlage Beilngries zugeführt.
- Wasserversorgung des Baugebietes
8. Die Versorgung mit Wasser erfolgt über die in den umliegenden Strassen vorhandenen Wasserversorgungseinrichtungen des Zweckverbandes Volsbuch - Paulushofen.
- Versorgung des Baugebietes mit Strom / Gas / Telekommunikation usw.
9. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine frühzeitige Abstimmung der Baumaßnahme mit den entsprechenden Versorgungsträgern. Bei Aufgrabungen oder Pflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen sind die jeweils vom Betreiber geforderten Schutzmaßnahmen einzuhalten. Auskünfte erteilen die jeweiligen Betreiber.

Ökoausgleichsfläche



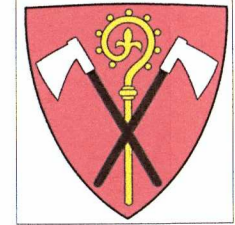
Übersichtslageplan M 1:5000



E Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Kiefernstraße" in Paulushofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2015 hat in der Zeit vom 17.02.2015 bis 18.03.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2015 hat in der Zeit vom 17.02.2015 bis 18.03.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2015 bis 08.01.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2015 bis 13.01.2016 öffentlich ausgestellt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 wurden die Behörden mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.02.2016 bis 18.02.2016 beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2016 bis 18.02.2016 öffentlich ausgestellt.
8. Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.02.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2016 als Satzung beschlossen.
Beilngries, den 19.02.2016
Ansbäcker, 1. Bürgermeister
9. Ausgefertigt
Beilngries, den 22.02.2016
Ansbäcker, 1. Bürgermeister
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.02.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Beilngries, den 22.02.2016
Ansbäcker, 1. Bürgermeister

Stadt Beilngries



Bebauungsplan Paulushofen "Kiefernstraße" Nr. 71

02.02.2016

