ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl
Anzahl der Vollgeschoße
max. Anzahl der Wohneinheiten
Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Dörfliches Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,3

0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,6

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

2 WE max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
(Graben für mögliches Hangwasser)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

2004 Flurstücksnummer

16,00 Maße in Metern

vorgeschlagene Parzellierung

Trafostation

PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Oberndorf „Kirchsteig“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Bauflächen sind festgesetzt als
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.
- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, Viehhaltung, Anlagen zur Sammlung und Lagerung von Mist und Gülle sowie zur Lagerung von Silage und ähnlichen geruchsintensiven Stoffen sind unzulässig.

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt. Gemäß § 19 Abs. BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

1.3 Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse.

1.4 Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHt) beträgt bei Wohngebäuden mit
- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 6,25 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 4,00 m,
- Pultdächern max. 7,50 m.

Für landwirtschaftliche Gebäude beträgt die maximale traufseitige Wandhöhe (WHt) 4,50 m.
Gemessen wird von der Oberkantefertigfußboden im Erdgeschoß (OKFFEG) bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. (siehe Skizze)

1.5 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf dabei max. 30 cm über dem talseits anstehenden Gelände liegen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.2 Nebengebäude und Garagen sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Müllhälter, diese sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

3. Dachgestaltung (Art. 98 BayBO)

3.1 Die Dächer sind auszuführen als:
- Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 45° oder als
- Pultdach mit einer Neigung von 5°bis 25.° Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.
- Für Garagen, Carports, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terassenüberdachungen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig.

3.2 Die maximale Firsthöhe (FH) beträgt bei
- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,00 m,
- Pultdächern max. 8,50 m.

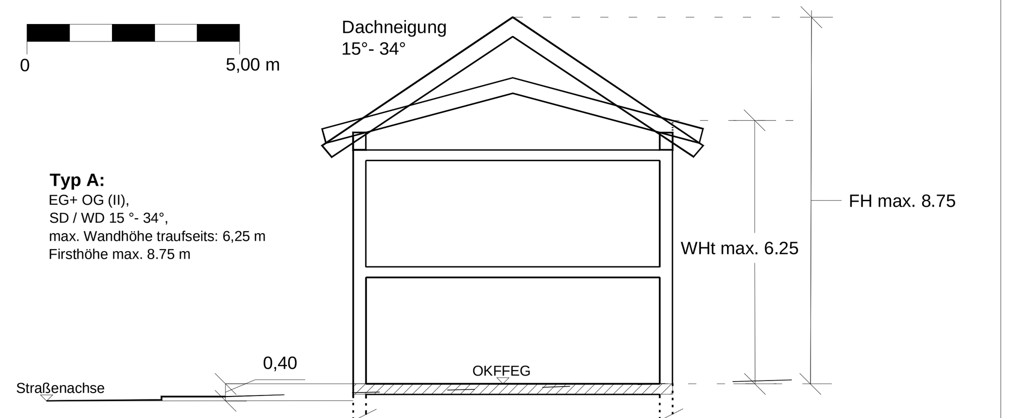
Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum First.

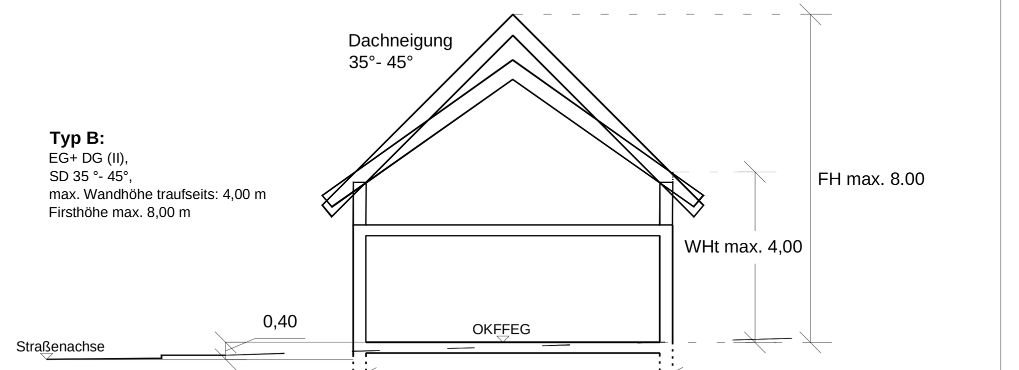
3.3 Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,20 betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

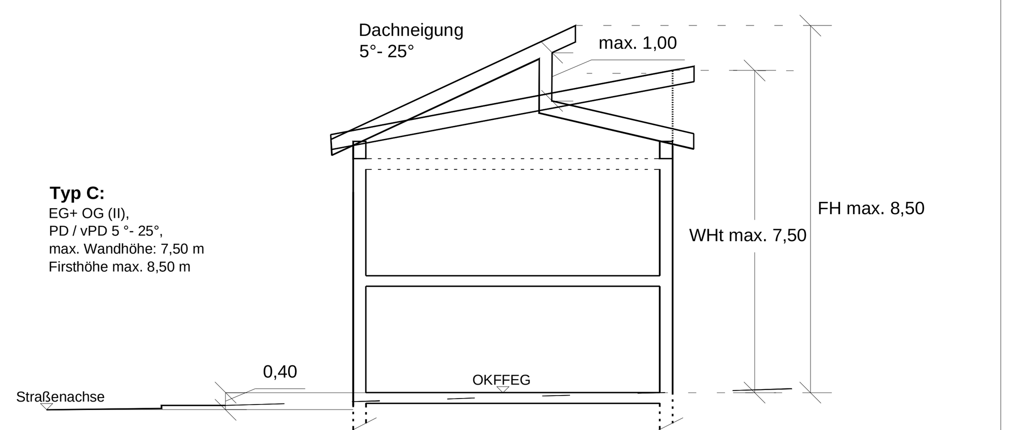
3.4 Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

3.5 Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m haben.

3.6 Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Pultdächer dürfen darüber hinaus mit Titanzinkblechen gedeckt werden. Für Vordächer, Terassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.
Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.







4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech sind unzulässig. Für landwirtschaftliche Hallen sind Verkleidungen aus Trapezblech zulässig.

4.2 Leuchtende oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.

5 Stellplätze, Garagen und Carports

5.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5.3 Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

6 Einfriedungen

6.1 Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,2 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m über der Straßenoberkante nicht übersteigen.

6.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und Hecken zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

7 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

7.1 Straßenbegleitgrün
Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind naturnah zu gestalten, durch abschnittsweise Pflanzung von standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

7.2 Begrünungsbindung innerhalb der Grundstücksflächen
Die nicht überbaubare oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplante Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baugrundstück ist hierbei mind. ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Für Gehölzpflanzungen sind überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu verwenden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.
Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

7.3 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
Der Spielplatz ist gärtnerisch zu gestalten und bei Gehölzpflanzungen mit überwiegend standortheimische Gehölze (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) zu begrünen. Bei Planzungen ist auf eine kindgerechte Artenauswahl zu achten (keine lockenden Fruchtgehölze bzw. Dornensträucher).

7.4 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)
Zur Ortsrandbegrünung sind die Flächen mit Pflanzgebot mit 2 bis 3-reihigen Strauchhecken aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (mind. 50 %, Artauswahl siehe 11.2 Pflanzlisten) bzw. hochstämmigen Laub- bzw. Obstgehölzen zu bepflanzen. Zier- und Nadelgehölze sind hierbei unzulässig.

7.5 Pflege/Unterhaltung
Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

7.6 Pflanz- und Erhaltungsgebot für Gehölze
Die zum Erhalt dargestellten Gehölze sind durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Für alle Pflanzungen sind ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Laub- und Straucharten zu verwenden. Die Verwendung von Gehölzen mit auffälligen Laubfärbungen sowie hängenden, säulenförmigen, kugelförmigen oder pyramidalen Wuchsformen ist unzulässig. Bei Einzelbaumpflanzungen ist der Pflanzabstand der Bäume so zu wählen, dass sich jeder Baum entsprechend seinem Habitus (Wuchs- bzw. Kronenform) optimal entwickeln kann.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Externe Ausgleichsfläche
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 103, Gmkg. Arnbuch mit 3.999 qm festgesetzt. Entwicklungsziel ist Extensivgrünland durch anhaltende extensive Viehbeweidung. (zur genauen Lage und Abgrenzung siehe Begündung)

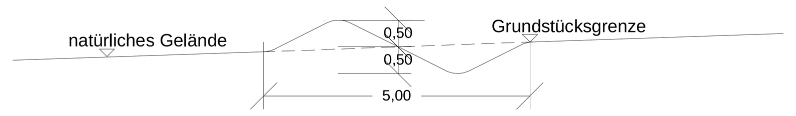
8.2 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen ist gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten und somit nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

9. Oberflächenwasser

9.1 Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich in Zisternen einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden.

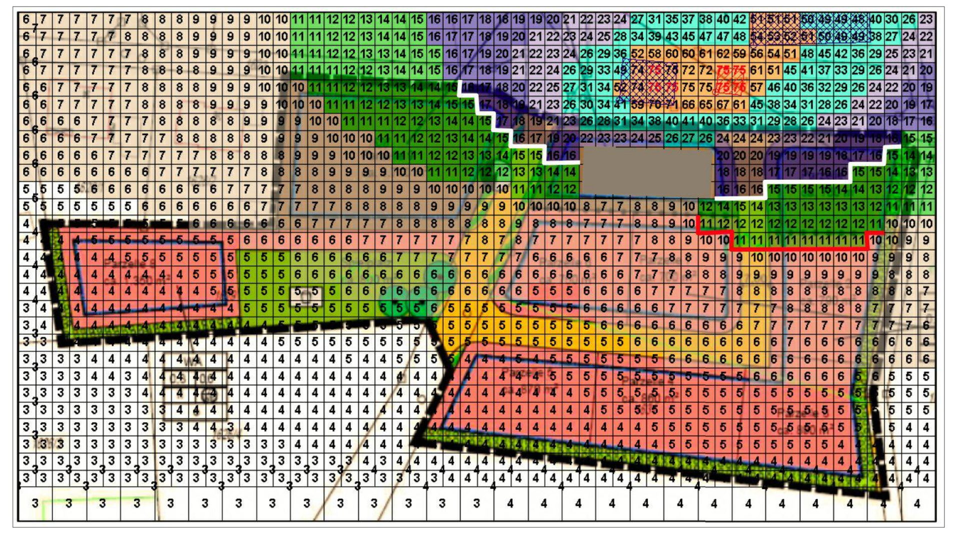
9.2 Es wird ausdrücklich auf evtl. wildabfließendes Hangwasser hingewiesen. Bei der Ausführungsplanung ist dies zu berücksichtigen und ein entsprechender Fachplaner heranzuziehen. Keller sind auf das wildabfließende Hangwasser hin zu bemessen und dies ist bei sämtlichen Kelleröffnungen zu berücksichtigen.

9.3 Entlang der Parzellen 1-5 ist zur im Bereich der privaten Grünfläche, zur freien Landschaft hin, eine Kombination aus Wall und Graben anzulegen um möglicherweise auftretende Hangwasser abzufangen und abzuleiten.



10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses wurde durch das Sachverständigenbüro hoock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein Sachverständigengutachten vom 06.02.2019 erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet zu Geruchsbeeinträchtigungen durch die Tierhaltung und den landwirtschaftlichen Betrieb kommen kann. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese jedoch grundsätzlich hinzunehmen.
Die Geruchshäufigkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen:



10.1 An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Dorfgebiet die im Bereich über 15% Geruchsstundenhäufigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann. (z.B. Südseite)

10.2. An Fassaden mit schutzwürdigen Räumen im Wohngebiet die im Bereich über 10% Geruchsstundenhäutigkeit liegen sind Räume mit einer automatischen Belüftung zu versehen, sodass Luft aus weniger belasteten Bereichen angesaugt werden kann.

10.3 Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen — während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten — der Fall sein.

11. Hinweise

11.1 Denkmalschutz
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

11.2 Pflanzlisten

Auswahlliste A
Laubbäume (Mind. Qualität: Hochstamm 3xv StU 16-18)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Obstbäume in Sorten	

Auswahlliste A
Sträucher (Mind. Qualität: Str. 60-100)

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus laevigata	(Weißdorn)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Rosa canina	(Hundsrose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Holunder)

11.3 Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Der Stadtrat von Beilngries hat in seiner Sitzung vom 23.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Kirchsteig" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2018 ergänzt. Der Beschluss wurde am 29.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.02.2019 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 04.04.2019 nach Bekanntmachung vom 25.02.2019 stattgefunden.

D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung 19.02.2019 hat in der Zeit vom 27.02.2019 bis 04.2019.2019 stattgefunden.

E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 03.07.2019 bis 09.08.2019 beteiligt.

F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.05.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.7.2019 bis 9.08.2019, nach Bekanntmachung vom 26.06.2019, öffentlich ausgelegt.

G. Der Stadtrat von Beilngries hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 17.10.2019 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den ....

....
Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. .... vom .... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Beilngries, den ....

....
Alexander Anetsberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan

Stadt Beilngries
Landkreis Eichstätt

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 76 "Kirchsteig" Oberndorf

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: E. Bökenbrink
datum: 17.10.2019 Planfassung: Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570