

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - A1 Nummerierung der Ausgleichsmaßnahme
- 15. Sonstige Planzeichen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNG ALS HINWEIS**

- Hinweis mögliche Baumstandorte
- Hinweis zur Strauchpflanzung
- Bemaßung in Metern

**PLANGRUNDLAGE**

- Flurstücksgrenze
- z.B. 64 Flummer
- bestehendes Gebäude mit Hausnummer
- Höhenlinie in Meter ü. NHN

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die folgende Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Aschbuch umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 64 der Gemarkung Aschbuch. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen Festsetzungen des § 3 der vorliegenden Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB.

**§ 3 Textliche Festsetzungen**

- Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Außerhalb der als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, wenn sie jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
  - Die maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf maximal 2 betragen.
  - Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 10° bis 38° bezogen auf die Horizontale oder als Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 25° bezogen auf die Horizontale auszubilden.
  - Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z. B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
  - Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder über Retentionszisternen gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
  - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Alle Lichtquellen im Außenraum sind insektenfreundlich zu gestalten.
  - Alle Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Sockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig.

**§ 4 Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach dem Baugesetzbuch**

- Um den naturschutzfachlichen Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche im Wert von 2.131 Wertpunkten (Entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“, 2021) erforderlich.
  - Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.131 Wertpunkten wird vollumfänglich durch Aufwertungen von Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung erbracht. Hierzu wurden zwei Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) mittels der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ innerhalb des Geltungsbereichs der Planung festgesetzt. Durch die Maßnahme A1 können 1.729 Wertpunkte und durch die Maßnahme A2 530 Wertpunkte regeneriert werden.
- Ausgleichsmaßnahme 1 (A1):** Anpflanzen einer Reihe von Obstgehölze an den Grundstücksgrenzen im Osten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind insgesamt mindestens 6 Obstgehölze zu pflanzen. Im Falle eines Ausfalls sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Gehölzen soll min. 8 m betragen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und zu bewirtschaften.
- Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- Regionaltypische Obstbäume - Regionaltypische alte Streuobstsorten (Anfrage bei der Kreisgartenfachberatung des Landkreises Eichstätt bzw. bei der zuständigen UNB)
- Ausgleichsmaßnahme 2 (A2):** Anlage einer einreihigen Hecken- bzw. Gebüschstruktur am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Auf einer Länge von ca. 36 m sind mindestens 18 Sträucher zu pflanzen. Zwischen den Pflanzungen ist ein Abstand von mind. 1 einzuhalten. Die Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Für die 18 verpflichtend zu pflanzende Sträucher sind ausschließlich Arten sowie Pflanzqualitäten der folgenden Artenliste zu verwenden.

Artenliste Stäucher: Mindestqualität 60-100 cm Höhe optional Heister mit 3-5 Leittrieben

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.131 Wertpunkten kann durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 vollumfänglich abgedeckt werden. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 128 Wertpunkten.

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**HINWEISE:**

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Stellplätze:** Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung der Stadt Beilngries über die Zahl, die Herstellung und Ablösung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Entwässerung:** Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Beilngries (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.
- Wild abfließendes Oberflächenwasser:** Es wird auf sog. wild abfließendes Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen hingewiesen. Es wird empfohlen in den privaten Grünflächen der Bauparzellen am Rande des Baugebietes entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben, vorzusehen.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.
- Pflanzabstände:** Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff). Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von elektrischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen:** In Straßen und Gehwegen ist ein Versorgungstreifen in ausreichender Breite für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Landwirtschaftliche Immissionen:** Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- Artenschutz:** Baufelddräumung und Rodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen davon dürfen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren erfolgen. Für die Außenbeleuchtung wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern empfohlen.
- Geofahren:** Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geofahren bekannt. Der Untergrund der Frankenalb besteht allerdings aus verkarsteten Karbonatgesteinen der Weißjura-Gruppe, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Es besteht ein Restrisiko für die Entstehung weiterer Dolinen und Erdfälle, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
- Schottergärten:** Großflächige Kies- oder Schottergärten – auch in versickerungsfähiger Gestaltung- werden entsprechend des Urteils des VG Hannover (Az.: 4 A 12592/17) als bauliche Anlagen gewertet. Sie werden somit auf die zulässige überbaubare Fläche angerechnet. Bei einer Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche kann die Bauaufsichtsbehörde den Rückbau verlangen.
- Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO2-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 18.01.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf der Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ die Einbeziehungssatzung Nr. 122 „Meier“ Aschbuch gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel) \_\_\_\_\_

(1. Bürgermeister Helmut Schloederer)

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel) \_\_\_\_\_

(1. Bürgermeister Helmut Schloederer)

Beilngries, den \_\_\_\_\_

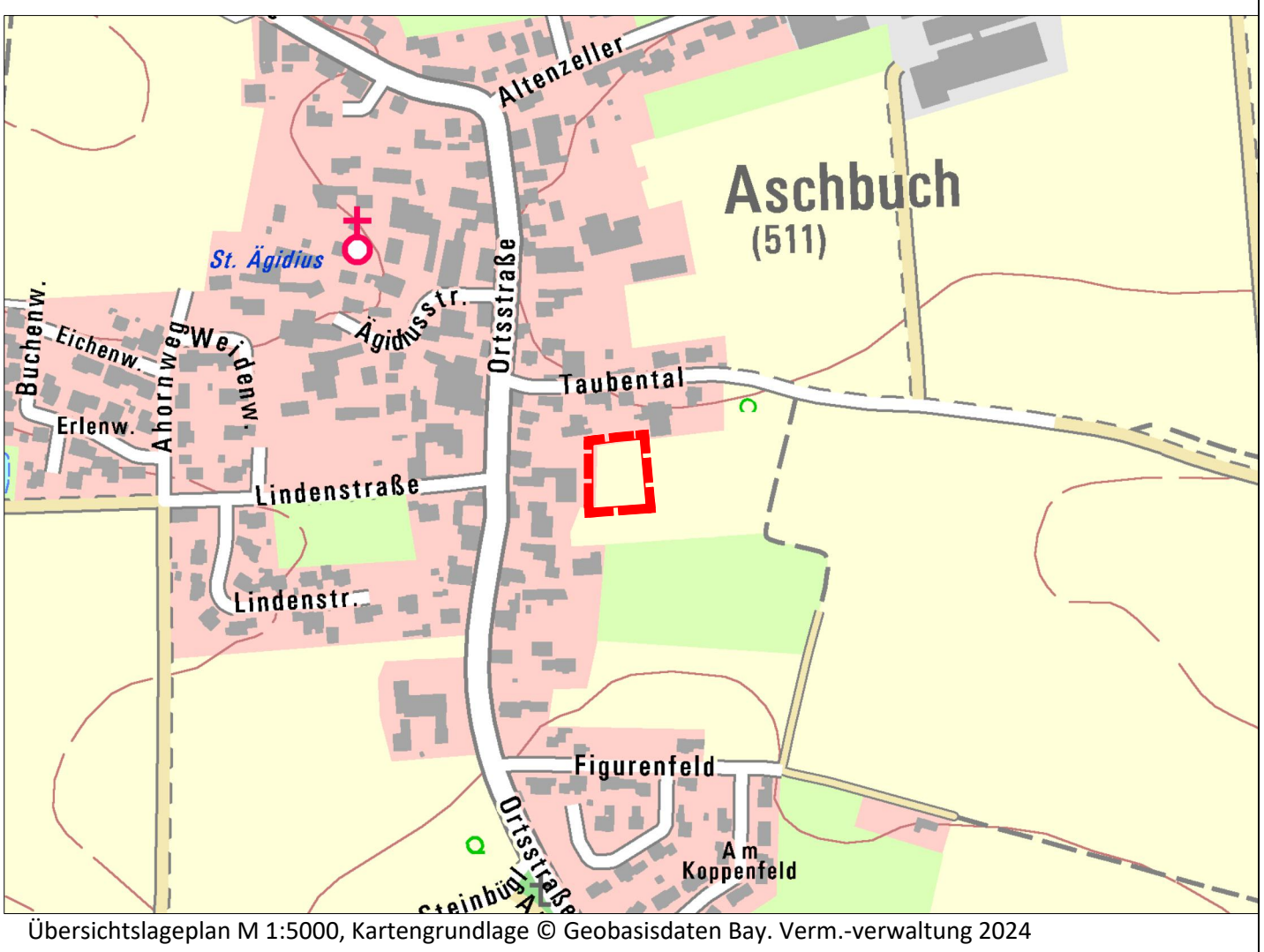
(Siegel) \_\_\_\_\_

(1. Bürgermeister Helmut Schloederer)

Beilngries, den \_\_\_\_\_

(Siegel) \_\_\_\_\_

(1. Bürgermeister Helmut Schloederer)



**beilngries** begeistert

Stadt Beilngries  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

Tel. 008461 707-0  
Email poststelle@beilngries.bayern.de  
Web www.beilngries.de

**Einbeziehungssatzung Nr. 122 "Meier" Aschbuch nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Format	DIN A1	Plan Nr.	1441 - EBS - 1
Datum der Planfassung	11.04.2024	letzte Änderung	11.04.2024
Planverfasser	TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes	Planfassung	Entwurf
Bearbeitung:	Adrian Merdes, Nicolas Schmetter, Jan Garkisch		
Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IDNr. DE315889497	Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		
<b>TB MARKERT</b>		Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	