



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - SO 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg
  - Rad- und Gehweg
- Bushaltestelle
  - Bushaltestelle
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude
- Höhenschichtlinien Höhen des Geländes über NHN
- vereinfachte Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 16.12.2024

### PRÄAMBEL

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 674), 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. I S. 1802), 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 den Bebauungsplan Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ für den Bereich südlich der Kelheimer Straße und westlich der Sulz als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000  
2. Textlichen Festsetzungen  
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus  
- Lageplan (Maßstab 1:200)  
- Ansichten (Maßstab 1:200)  
- Schnitte (Maßstab 1:200)

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

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Zulässig ist die Errichtung eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> zuzüglich Café-/Verzehrfächern.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 4.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Grundfläche im sonstigen Sondergebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf, jedoch maximal bis zu einer Grundfläche von 7.900 m<sup>2</sup>.
  - Es wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 368 m ü. NHN festgesetzt.
  - Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf die per Planeintrag innerhalb der Baufenster festgesetzte Höhe, bezogen auf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), nicht überschreiten.
  - Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) dürfen die zulässige Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 3,5 m überschreiten, wenn diese einen Abstand von mindestens 1 m zur Außenwand einhalten.
  - Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3 m, bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort, nicht überschreiten. Abweichend von dieser Festsetzung darf die Oberkante der gebäudeunabhängigen Werbeanlagen eine Höhe von 10 m (Werbeopylone und 3x Fahnenmaste), bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort, nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen
  - Im sonstigen Sondergebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Stellplätze und Nebenanlagen
  - Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig: Stellplätze für KFZ und Fahrräder inkl. E-Ladestationen, Unterstände für Einkaufswagen, Müllbehälter, Aktionsboxen, Trafo-Stationen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.
  - Die Errichtung der zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbeopylon, Zufahrtspyton sowie 3 Fahnenmasten) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
  - Gemäß § 1 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Beilngries (GaStellS) wird im Bebauungsplan eine abweichende Anzahl der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 100 Stellplätze anzulegen.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
  - Dächer
    - Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, auszubilden. Bezüglich des Themas Dachbegrünung wird auf Festsetzung 7.2 verwiesen.
    - Bei Flachdächern mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, ist eine Aufständerung von Solaranlagen zulässig, die Anlagen sind jedoch um die Höhe des Aufbaus von der Dachkante zurückversetzt anzulegen.
  - Werbeanlagen
    - Im Bebauungsplan, sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß § 1 Abs. 5 abweichende Regelungen von der Werbeanlagensatzung der Stadt Beilngries getroffen. Die Vorgaben der §§ 3 und 4 der Werbeanlagensatzung sind nicht einzuhalten.
    - Innerhalb des Baugebietes sind folgende gebäudeunabhängige Werbeanlagen zulässig: ein Werbeopylon, ein Zufahrtspyton sowie 3 Fahnenmasten.
    - Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Einfriedungen
    - Als bauliche Einfriedungen sind nur transparente Zaunanlagen ohne Sockel (Mindestens 0,10 m zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Wasserhaushalt
  - Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Drainpflaster).
- Gründordnung
  - Die Anlage von Schotter- oder Kiesfläche zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
  - Dachflächen von Hauptgebäuden, mit einer Neigung von weniger als 5 Grad, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für Dachbegrünung ist ein Substrataufbau in geeigneter Höhe vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Bei der Errichtung von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

- Im sonstigen Sondergebiet sind mindestens 10 Bäume gemäß der Artenlisten in der angegebenen Mindestpflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standortorte sind frei wählbar. Für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Frankische Alb“ zu verwenden. Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.
- Pflanzliste:  
A. „Bäume“  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)  

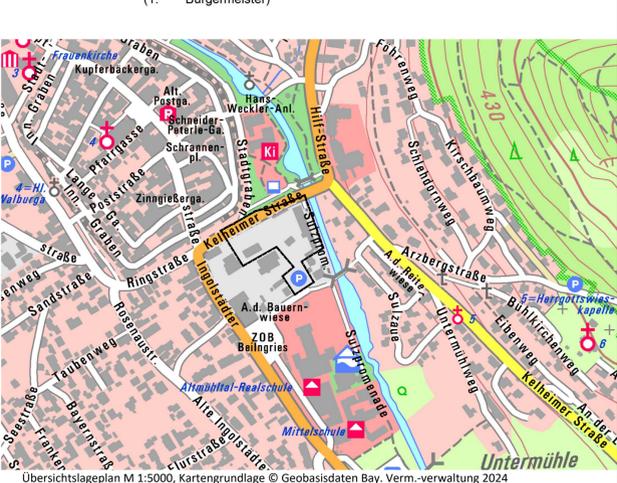
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
- Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1 m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber), Wisteria sinensis (Glycinie).
- Naturschutzfachliche Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung
  - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nrn. 319/3, 320/1, 320/5 und 1269/5 alle Gemarkung Beilngries sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 201/3, 220/1, 318/1, 320, 323 und 1269, alle Gemarkung Beilngries, besteht ein Ausgleichsbedarf von 11.882 Wertpunkten.
  - Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche gem. § 1 Abs. 3 BauGB:  
*Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.*
- Immissionsschutz
  - Festsetzungen und/oder Hinweise zum Immissionsschutz werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz
  - Um das Eintreten von Verbotsbeständen gemäß § 44 BNatSchG bezogen auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen.
    - Anbringung von mindestens 6 Fledermausflachkästen an der Ostfassade Richtung Sulz in möglichst großer Höhe.
    - Vor Baubeginn sind mindestens 4 halboffen gestaltete künstliche Nisthilfen im näheren Umfeld anzubringen.

### HINWEISE:

- Bodendenkmäler:** Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 BayDSchG: 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.
- 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.
- Niederschlagswasserbeseitigung:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, ist in den Vorfluter (Sulz) einzuleiten.  
Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TREGW) 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.
- Artenschutz:** Baufeldräumung 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 Leuchtungskörpern empfohlen.
- Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften /Richtlinien können im Rathaus der Stadt Beilngries (Hauptstraße 24, 1. Stock, Zimmer 15) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.
- Solaranlagen:** Die Stadt Beilngries verfolgt das Ziel einer Minderung der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen und befürwortet ausdrücklich den Einbau von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 11.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Beilngries, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Eichstätt hat den Bebauungsplan „Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
(Siegel Genehmigungsbehörde) .....  
8) Ausgefertigt  
Beilngries, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 126 „Sondergebiet Ehemalige Straßenbaumeisterei“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Beilngries, den .....  
(Siegel) .....  
(1. Bürgermeister)



**beilngries**  
begeistert

**Stadt Beilngries**  
Hauptstraße 24  
92339 Beilngries

Tel. 00461 707-0  
Email poststelle@beilngries.bayern.de  
Web www.beilngries.de

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 126  
"Sondergebiet Ehemalige  
Straßenbaumeisterei"**

Format	DIN A1 ÜL	Plan Nr.	1597 - BP - 01
Datum der Planfassung	11.12.2024	letzte Änderung	11.12.2024
Planverfasser	Planfassung		Vorentwurf
<p>TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH Brahm, Fleischhauer, Merdes</p> <p>Beerbeitung: Adrian Merdes, Jeroen Erhardt, Claudio Lenz</p> <p>Pilgerreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315389949</p> <p>Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-34 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de</p>			

**Vorhabenträger:**  
**P4 Objekt GmbH**  
Sandacker 12  
91431 Röttenbach

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten