



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE BESTIMMUNGEN ZUR ZULÄSSIGKEIT**

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

14.3. Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

Flurstücksgrenze

z.B. 470/9 Flurnummer

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

Höhenlinie in Meter ü. NHN

Bemaßung in Metern

unterirdische Leitung mit Schutzstreifen und Bezeichnung

**PRÄAMBEL**

Die Stadt Beilngries erlässt aufgrund § 35 Abs. 6 i.V.m. §§ 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 Außenbereichssatzung Gössethal.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Gössethal umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 470/7, 470/8 (TF), 470/9 (TF), 470/10 (TF), 470/15, 470/16, 470/17 der Gemarkung Biberbach. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

**§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Bei Ersatzbauten, Erweiterungen, Umbauten im Bestand sowie Neubauten gilt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen im Sinne des § 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 60 m² und insgesamt eine Grundfläche von 150 m² nicht überschreiten. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude darf maximal 2 betragen.

**§ 4 Inkrafttreten**

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

**HINWEISE:**

- Schifffahrt:** An den Gebäuden dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die die Schiffsführer auf dem MDK geblendet bzw. behindert werden können. Die Oberflächengestaltung von Fassaden ist so auszuführen, dass bei direkter Sonneneinstrahlung keine Reflexionen auftreten, die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV blenden könnten. Der Schutz vor Blendung ist auch bei der ggf. geplanten Errichtung von Photovoltaikanlagen zu beachten. Eine Ableitung von gesammeltem Niederschlagswasser auf das Grundstück der WSV wird nicht gestattet. Sollte eine Wasserhaltung erforderlich werden, so ist das weitere Vorgehen für eine temporäre bzw. dauerhafte Wasserhaltung oder eine Einleitung in den MDK vor Beginn der Baumaßnahme mit dem WSA Donau MDK abzustimmen. Die allgemeine verkehrsmäßige Erschließung darf nicht über den Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes erfolgen.
- 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:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden. Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENWV) 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 Versorgungsleitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen" 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 Versorgungsanlagen" 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:** 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.
- 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**

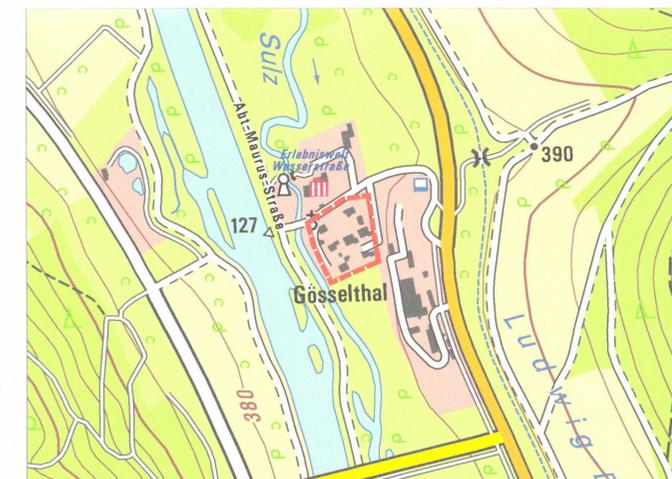
- Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in der Sitzung vom 26.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gössethal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gössethal“ in der Fassung vom 24.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gössethal“ in der Fassung vom 24.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Beilngries hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.02.2025 die Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gössethal“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.02.2025 als Satzung beschlossen.

Beilngries, den 21. Feb. 2025  
  
 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

5) Ausgefertigt  
 Beilngries, den 24. Feb. 2025  
  
 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)

6) Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung Nr. 125 „Gössethal“ wurde am 03. März 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung 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. Die Satzung 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 04. März 2025  
  
 (1. Bürgermeister Helmut Schloderer)



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

 **beilngries** begeistert

Stadt Beilngries  
 Hauptstraße 24  
 92339 Beilngries  
 Tel. 008461 707-0  
 Email poststelle@beilngries.bayern.de  
 Web www.beilngries.de

**Außenbereichssatzung Nr. 125 "Gössethal" nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Format	DIN A1	Plan Nr.	1526 - 2
Datum der Planfassung	13.02.2025	letzte Änderung	13.02.2025
Planverfasser	Planfassung		Rechtsverbindliche Fassung
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischhauer, Merdes			
Bearbeitung: Adrian Merdes, Nicolas Schmelter, Jan Garkisch Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE31588457	Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de		<b>TB MARKERT</b> Stadtplaner · Landschaftsarchitekten