Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 26 'Östlich der Ziegeleistraße'

Rechtsgrundlagen

Der Markt Gaimersheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauBG), Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

2.1 Allgemeine Festsetzungen

Baulinie

Baugrenze

Anbauzone
Nach § 23 Abs. 2 BauNVO sind Anbauten außerhalb der Baulinien und Baugrenzen innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

WA — Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

WA 1, 2 & 3 — Allgemeines Wohngebiet 1, 2 & 3

Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0 - 45 Grad und bei E+1+D mit 0 - 35 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

abweichende Bausweise: Hausgruppen mit einer Länge über 50 m

Nebenanlagen nach § 14 der BauNVO sind unzulässig. Als Ausnahme sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser, sowie zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig; auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.
Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind als Ausnahme verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne der Bayerischen Bauordnung mit einer Fläche von bis zu 10 qm zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich vom Baugrundstück aus begehbar sein.

WH — Wandhöhe bis zur Schnittkante Außenwand/ Dachhaut. Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die mittlere Straßenhinterkante der Planstraße A, sofern nicht anderweitig von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

GFZ — Geschossflächenzahl
Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

Die Riegelbebauung 'Allgemeines Wohngebiet 3' (WA3) ist zeitlich vor den südlich davon liegenden Gebäuden 'Allgemeines Wohngebiet 1' und 'Allgemeines Wohngebiet 2' (WA1/2) zu errichten.

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 26 "Östlich der Ziegeleistraße"

2.2 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 1

Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 0,6

Abweichungen von der Tiefe der Abstandsflächen sind zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H (Wandhöhe), mindestens 3 m.

Zahl der Vollgeschosse	II
maximale Wandhöhe	6,2 m
Bauweise	nur Doppelhäuser zulässig

Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

2.3 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 2

Grundflächenzahl	GRZ 0,6
Geschossflächenzahl	GFZ 0,8

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen erforderlicher Stellplätze/Garagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
Abweichungen von der Tiefe der Abstandsflächen sind zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H (Wandhöhe), mindestens 3 m.

Zahl der Vollgeschosse	II
maximale Wandhöhe	6,2 m
Bauweise	nur Reihenhäuser zulässig

Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

2.4 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 3

Grundflächenzahl	GRZ 0,6
Geschossflächenzahl	GFZ 0,8

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bleiben Tiefgaragen unberücksichtigt.
Abweichungen von der Tiefe der Abstandsflächen sind zulässig. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H (Wandhöhe), mindestens 3 m.

Zahl der Vollgeschosse	II
maximale Wandhöhe	6,2 m
Bauweise	abweichende Bauweise

Reihenhäuser bzw. aneinandergrenzende Gebäude sind hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dacheindeckung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.

3. Garagen und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TG — Zweckbestimmung Tiefgarage

St/GA — Zweckbestimmung Stellplatz/ Garage

3.1 Allgemein
Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.

3.2 WA 2
Sämtliche Stellplätze/Garagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu errichten.

3.3 WA 3
Die nach der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze/Garagen sind unterirdisch innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu errichten.

4. Einfriedung

4.1 Einfriedungen entlang der Straßen sind bis zu bei einer Gesamthöhe von 1,0 m zugelassen, Sockel sind nicht zulässig

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung nach Osten hingegen sind keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

4.3 Im Bereich der privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung nach Osten und am nach Süden am Rand des Geltungsbereiches sind keine Stützmauern zulässig.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung Parkfläche

Ein- / Ausfahrtsbereiche
In das WA 3 ist von der Straße 'Alte Ziegelei' im Westen des Geltungsbereiches eine zusammenhängende Zufahrt bzw. Tiefgaragenzufahrt von 5,0 m Breite über die festgesetzte Grünfläche hinweg zulässig. Von Süden (Planstraße) sind keine Zufahrten zur Tiefgarage zulässig.

6. Versorgungsanlagen

Tranformatorenstation

7. Immissionsschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen in denen Nutzungseinschränkungen durch Lärm, Erschütterung und Sekundärluftschall gelten.

Bereiche, in denen die nachts anzusetzenden Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung in Höhe von 60 dB(A) erreicht bzw. überschritten werden.

An den im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind lärmgeschützte Grundrissanordnungen vorzusehen und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren (vgl. Kennzeichnung im Plan). Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen.

Für den Fall, dass in den im Plan gekennzeichneten Bereichen (zu öffnende) Fenster von Schlafräumen angeordnet werden sollen, sind zwingend bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Werden die Fenster der betroffenen Schlafräume als nicht öffenbar ausgeführt, ist alternativ zu den o.g. baulichen Maßnahmen auch die Realisierung einer zentralen Lüftungsanlage bzw. Klimatisierung für das Gebäude möglich.

Bei Wohn- und Aufenthaltsräumen und dabei im Besonderen bei Schlaf- und Kinder-zimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, sind diese Fenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten bzw. entsprechende Fassadenlüfter vorzusehen. Alternativ hierzu ist bei Schlafräumen durch besondere Fensterkonstruktionen (sog. „lärmoptimierte Fenster") die Einhaltung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern sicherzustellen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind auch hier wie Schlafräume zu beurteilen.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden- und Dachkonstruktionen sowie insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-1 einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels" = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors KAL nach DIN 4109-2 zugrunde zu legen. Beim Nachweis des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind auch die o.a. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechend der Darstellung in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 31.03.2017 mit Ergänzung vom 17.04.2018 die Lärmpegelbereiche III bis VI anzusetzen.

Die Riegelbebauung 'Allgemeines Wohngebiet 3' (WA3) ist zeitlich vor den dahinter-liegenden Gebäuden 'Allgemeines Wohngebiet 1' und 'Allgemeines Wohngebiet 2' (WA1/2) zu errichten.

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünflächen

8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
Die Flächen sind mit standortheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste Grünflächen zulässig. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Bauliche Anlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind unzulässig.

8.3 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (ohne Festsetzung des genauen Standortes). Es sind nur heimische Gehölze der Pflanzliste Grünflächen zulässig.

B. Hinweise

1. Immissionsschutz

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordungsgemäßer 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 der Saisonarbeiten der Fall sein.

2. Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen. Können die Vorgaben nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung erforderlich.

B. Hinweise

4. Grünordnung

4.1 Die Artenauswahl für die öffentlichen und privaten Grünflächen hat nach folgender Aufstellung zu erfolgen:

Pflanzqualität:				
	Bäume:	Hochstamm	2xv	Stammumfang 18-20 cm
	Sträucher	Stammbusch	2xv	Höhe 60-100 cm

Pflanzliste Grünflächen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Apfelbaum, auch in Sorten
Pyrus pyraster	Birnbaum, auch in Sorten
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Pruns avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Obstbäume in Sorten	

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea*)	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*)	Liguster
Lonicera xylosteum*)	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rubuginosa	Essigrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*) Pflanzenart enthält giftige Pflanzenteile
Quelle: Giftpflanzen - Beschauen, nicht kauen (Bundesverband der Unfallkassen, 2001)

4.2 Private Grünflächen
Auf je 300 m² Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

4.3 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze, entsprechend der als Bestandteil des Bebauungsplans geltender Pflanzliste, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

C. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Ga — vorgeschlagener Garagenstandort

Bestehende Wohn- u. Nebengebäude

Bestehende Flurstücksgrenzen

1974/2 — Flurstücksnummer

Kanaltrasse des Abwasserzweckverbandes Ingolstadt-Nord

GAS — Gasleitung der Stadtwerke Ingolstadt Netze GmbH
Schutzstreifenbreite 2 x 2,5 m

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Eichstätt in Kraft.

Markt Gaimersheim, ...

A. Mickel
1. Bürgermeisterin

D. Verfahrensvermerke

a) Der Marktgemeinderat von Gaimersheim hat in der Sitzung vom 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 26 'Östlich der Ziegeleistraße' beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2018 wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis 22.08.2018 durchgeführt.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 12.03.2019 vom 15.04.2019 bis beteiligt, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

d) Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 05.06.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2019 als Satzung beschlossen.

Markt Gaimersheim, den ....
Mickel, A., 1. Bürgermeisterin (Siegel)

e) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am .... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

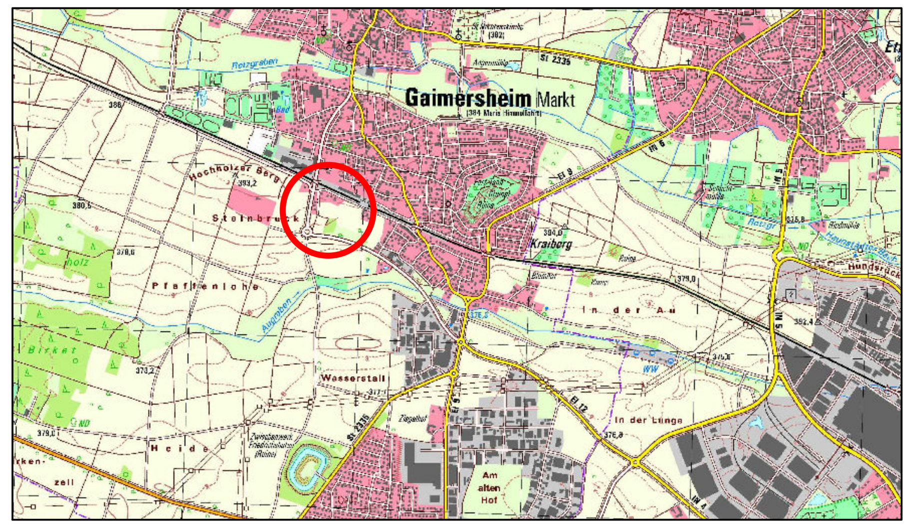
Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Markt Gaimersheim, den ....
Mickel, A., 1. Bürgermeisterin (Siegel)

Markt Gaimersheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 26
'Östlich der Ziegeleistraße'



Maßstab : 1 : 1.000 — 0 10 20 50 m

Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

N

Planfertiger:

Wolfgang Weinzierl Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10 › 85051 Ingolstadt
Tel.: 0841 96641-0 › Fax: 0841 96641-25
E-Mail: info@weinzierl-la.de

WOLFGANG WEINZIERL LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN

bearbeitet	Rieder, Semmler
gezeichnet:	Semmler, Schindler
Datum:	20.06.2018
geändert:	14.11.2018
festgestellt	05.06.2019
Plan-Nr:	A370-117-01

L:\A370 BP östl Ziegeleistr Gaimersheim\Zng\117_Bebauungsplan.dwg\01

....
A. Mickel
1. Bürgermeisterin

Markt Gaimersheim, den ....