Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 48
"Im Winkel" nach § 13b BauGB

Der Markt Gaimersheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737), Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

1 Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

2 Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5 — Zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 0,5

GFZ 1,2 — Zulässige Geschossflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone, hier 1,2

II+D — Anzahl der max. zulässigen Geschosse gem. Nutzungsschablone. Dachgeschosse (D) dürfen keine Vollgeschosse sein; hier II+D

OK FFB EG_{max} — Maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude in Meter über Normalnull (DHHN 2016), gem. Festsetzung in den Bauräumen.

Grenzgaragen bei DH sind höhenversatzfrei in einer Flucht aneinander zu bauen. Als maximal zulässiger Höhenwert (Fertigfußboden in der Garage) gilt der jeweils höhere der aneinander grenzenden Grundstücke.

WH_{max} ü. OK FFB — Maximale Wandhöhe ab OK FFB EG_{max} in Meter gem. Nutzungsschablone

Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung; unterschiedliche OK FFB EG_{max} gem. Festsetzung in den Bauräumen

4 Bauweise

o — offene Bauweise

ED — Einzel - und Doppelhäuser zulässig

RH — nur Reihenhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

Für Baugrenzen gilt:
Bei den Baugrenzen haben Abstandsflächen gem. Art 6 BayBO Vorrang gegenüber den festgesetzten Baugrenzen. Dies gilt nicht für die zusätzlich mit einer orangefarbenen Linie gekennzeichneten Baugrenzen. Baugrenzen dürfen nur mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Nr. 8 überschritten werden.

GA / CA — Oberirdische Garagen / Carports sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig. Garagen sind gegenüber dem Straßenraum in Richtung der Zufahrt um min. 5,5m, offene Carports um min. 3,0m zurückversetzt anzuordnen

TG — Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig.

5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit vorgeschlagener Straßenführung

V — Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

R+F — Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

6 Grünordnung

Öffentliche Grünfläche. Es sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig.

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Die Flächen sind mit standortheimischen Bäumen (s. Pflanzliste) oder Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig. Bauliche Anlagen wie Nebengebäude, Garagen und Carports sowie Stellplätze sind unzulässig.

zu pflanzender Baum; gemäß Pflanzliste

zu erhaltender Bestandsbaum

zu fällender Bestandsbaum

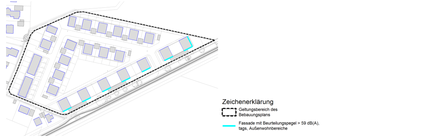
7 Weitere Festsetzungen durch Planzeichen

- Grundwasserwärmepumpen sind unzulässig. Erdwärmesonden mit einer Einbindetiefe < 379,20 m üNN sind unzulässig.
- Oberirdische Heizöltanks >1.000 Liter Fassungsvermögen unterliegen der Prüfpflicht gem. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)
- Gründungstiefen von unterirdischen Bauteilen mit einer Einbindetiefe < 379,20 m üNN sind nur zulässig, wenn nachweislich eine Restmächtigkeit der Deckschichten von mehr als 5,0m zum Malmkarst und ein Mindestabstand von 2,0m über dem höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann. Geländeauffüllungen und Verfüllung von Erdaufschlüssen sind nur mit dem ursprünglichen Erdaushub oder mit unbelastetem Material zulässig.

8 Textliche Festsetzungen - Immissionsschutz

Maßnahmen zum schalltechnischen Schutz der Außenwohnbereiche an Gebäuden

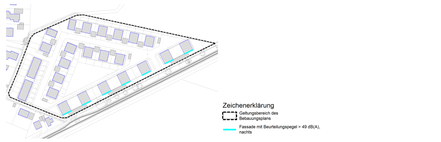
Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone sind an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 59 dB(A) unzulässig.
Die davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen:



Alternativ kann der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche auch durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

Maßnahmen zum schalltechnischen Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird. Die von einer Überschreitung der Beurteilungspegel betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen:



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluft-anlagen vorgesehen wird. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts anderweitig nachgewiesen wird.

Baulicher Schallschutz:
Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen. Die entsprechenden Beurteilungspegel können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, em plan, Projekt-Nr. 2019 1303, vom Mai 2020 entnommen werden. Soweit die unmittelbar entlang der Kraibergstraße vorgesehene Wohnbebauung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht realisiert ist, sind hilfsweise die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung (Rasterlärmkarten) für den Nachweis heranzuziehen.

9 Weitere Festsetzungen durch Text

Je 350 m² privater Bauparzelle ist min. 1 Baum als Hochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

DN <36° — Maximal zulässige Dachneigung (kleiner 36°) in Grad. Dachgauben sind nur als untergeordnete Dachaufbauten gem. Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 zulässig.

DN <26° — Maximal zulässige Dachneigung (kleiner 26°) in Grad. Dachgauben sind unzulässig.

2 Weitere örtliche Bauvorschriften

1 Stellplätze
Stellplätze sind nach der jeweils bei Antragstellung aktuell gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zu erstellen und nachzuweisen.

2 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

3 Dachgestaltung
Flächige Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

538/10 — Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer

Vorgeschlagene Parzellierung

Geplante Grundstückseinfahrt

5 — Baufeldnummer

+388.600 — Höhenlinien Bestandsgelände (0,5m - Schritte) und exemplarische Geländehöhenpunkte aus Vermessung

Abgrenzung Wasserschutzgebiet Zone III (Augraben) Ingolstadt (WSG 2210723400177)

geplante Trafostation

Geplante Flächen für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

Sichtdreieck; die kennzeichneten Flächen sind von sichtbehindernden Bepflanzungen, Zäunen o.ä. dauerhaft freizuhalten

5,50 — Bemaßung

2 Pflanzliste

Für die Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig folgende Arten zu verwenden:

Laub- und Obstbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Apfel (auch in Sorten)
Pyrus pyraster	Birne (auch in Sorten)
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche

sowie weitere Obstbäume in Sorten

Büsche und Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rubuginosa	Essigrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Vibunum lantana	Wolliger Schneeball

3 Weitere Hinweise durch Text

Rodungen von Bäumen und Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar oder ausnahmsweise außerhalb dieses Zeitraums unter Begleitung eines Biologen zulässig.
Bis spätestens Ende Februar des Erschließungsjahres ist das Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Gaimersheim zu pflügen und mittels Kreiselegge plan einzuebnen. Ausgenommen hiervon bleibt der als private bzw. öffentlich festgesetzte Grünstreifen an der Nordgrenze des Grundstücks, welcher zunächst als Brachstreifen zu erhalten ist. Das am Retzgraben geplante Regenrückhaltebecken ist mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung zu begrünen. Pflegemaßnahmen sollen von Beginn bis Ende der Erschließungsmaßnahmen nicht erfolgen.

Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke ist, sofern kein anderweitiges Versickerungssystem nachgewiesen werden kann, an den kommunalen Regenwasserkanal anzuschließen. Regenwasser als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuzeigen.

Im gem. Ziff. 7 gekennzeichneten Bereich ist die Verordnung WSG "Am Augraben" (Stadt Ingolstadt vom 21.12.2009) und der Leitfaden Erdwärmesonden in Bayern zu beachten. Im Weiteren wird im Geltungsbereich auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit als möglich zu vermeiden. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten.

Bei Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,5m zu Kabeltrassen und Kanälen einzuhalten. Zu messen ist vom Stammmittelpunkt bis zum jeweiligen Seitenrand der Trasse / des Kanals. Im Weiteren ist DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen - Richtlinie für die Planung", das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" sowie „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGBG sind einzuhalten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Geltungsbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, welche in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für die neu zu erstellenden Bauwerke wird (gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP) bei der Energieversorgung die Verwendung regenerativer Energieerzeuger wie Wärmepumpen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen empfohlen.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsimmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubimmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

D Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2019 hat in der Zeit vom 12.08.19 bis 13.09.19 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20. Mai 2019 hat in der Zeit vom 05.08.19 bis 13.09.19 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.20 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.20 bis 03.07.20 öffentlich ausgelegt.

5. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.20 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.20 bis 06.07.20 beteiligt.

6. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.20 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2020 als Satzung beschlossen.

   Markt Gaimersheim, den __.__.____

   .....
   Andrea Mickel - Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

   Markt Gaimersheim, den __.__.____

   .....
   Andrea Mickel - Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen 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 §§ 215 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Markt Gaimersheim, den __.__.____

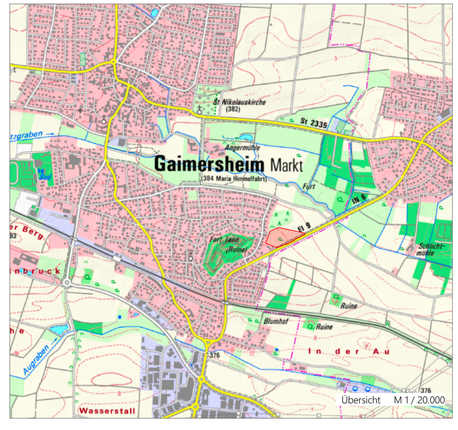
   .....
   Andrea Mickel - Bürgermeisterin

Typ I	WA
ED	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8
II+D	DN <36°
OK FFB EG_{max} s. Plan	WH_{max} 6,0m ü. OK FFB

Typ II	WA
RH	o
GRZ 0,5	GFZ 1,2
II+D	DN <36°
OK FFB EG_{max} s. Plan	WH_{max} 6,5m ü. OK FFB

Typ III	WA
H	o
GRZ 0,5	GFZ 1,5
III	DN <26°
OK FFB EG_{max} s. Plan	WH_{max} 9,0m ü. OK FFB

Planzeichnung



Markt Gaimersheim

Bebauungsplan Nr. 48 mit Grünordnung
"Im Winkel" nach § 13b BauGB

Planzeichnung M 1/750

raum**sequenz**

zangmeisterstraße 24
87700 memmingen
t. +49 8331 96 22 30 4
f. +49 8331 96 22 30 9
www.raum**sequenz**.de

Datum	**Juli 2020**
Plan / Index	g01
Bearbeitet	ho
Projekt	GAI01_19
Grundlage	Vermessung 25.09.18
Größe	0,57m²