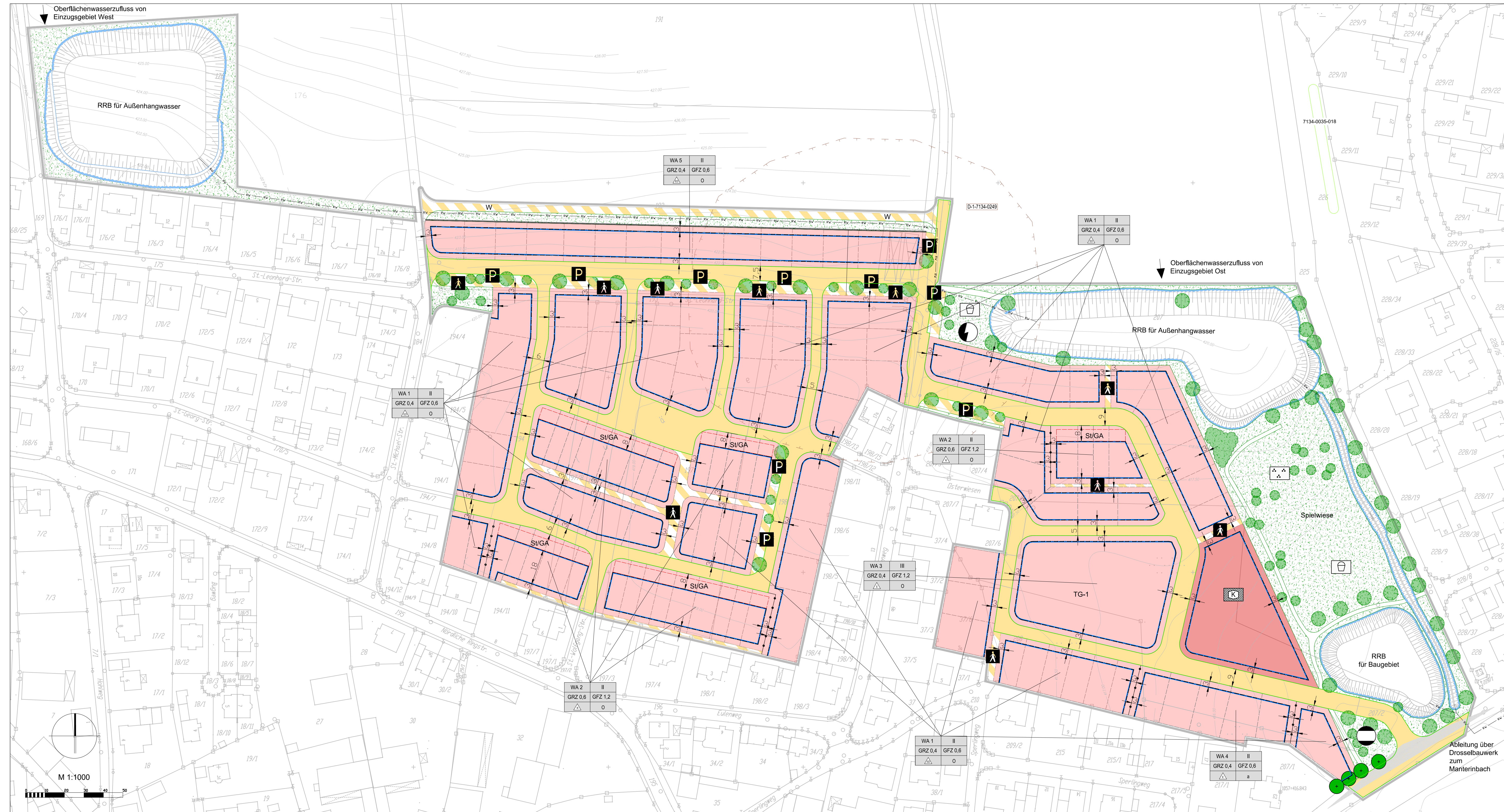


# Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 - Lippertshofen "Flussäcker II"



### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baudeckpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils gültigen Fassung.

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 6 BayBO

**1. Art der baulichen Nutzung**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

WA	Algemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
WH	Wandhöhe
20-45°	Dachneigung

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

o	offene Bauweise
E+D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
R	nur Hausgruppen zulässig
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

(Symbol)	Flächen für den Gemeinbedarf
(Symbol)	Zweckbestimmung Kindertagesstätte

**5. Verkehrsflächen**

(Symbol)	Straßenverkehrsfläche
(Symbol)	Straßenbegrenzungslinie
(Symbol)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
P	Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

### II. Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Allgemeine Wohngebiete**  
 Einrichtungsanlagen:  
 Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenabebetriebe" (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und "Tankservice" (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächenzahl GFZ**  
 Im WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im WA 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

**2.2 Geschossflächenzahl GFZ**  
 Im WA 1, WA 4 und WA 5 wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Im WA 3 wird aufgrund einer erwarteten höheren städtebaulichen Dichte eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Außenflächen außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht inbegriffen.

**2.3 Vollgeschosse**  
 Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 3 werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt.

**2.4 Höhe der baulichen Anlage** (§§ Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §18 BauNVO)  
 Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufragenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Altkante. Für die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 gilt als Wandhöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante Altkante an der topographisch höchsten Stelle der überbauten Fläche. Im WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 wird eine maximale Wandhöhe von 6,2 m festgesetzt. Im WA 3 wird eine maximale Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt.

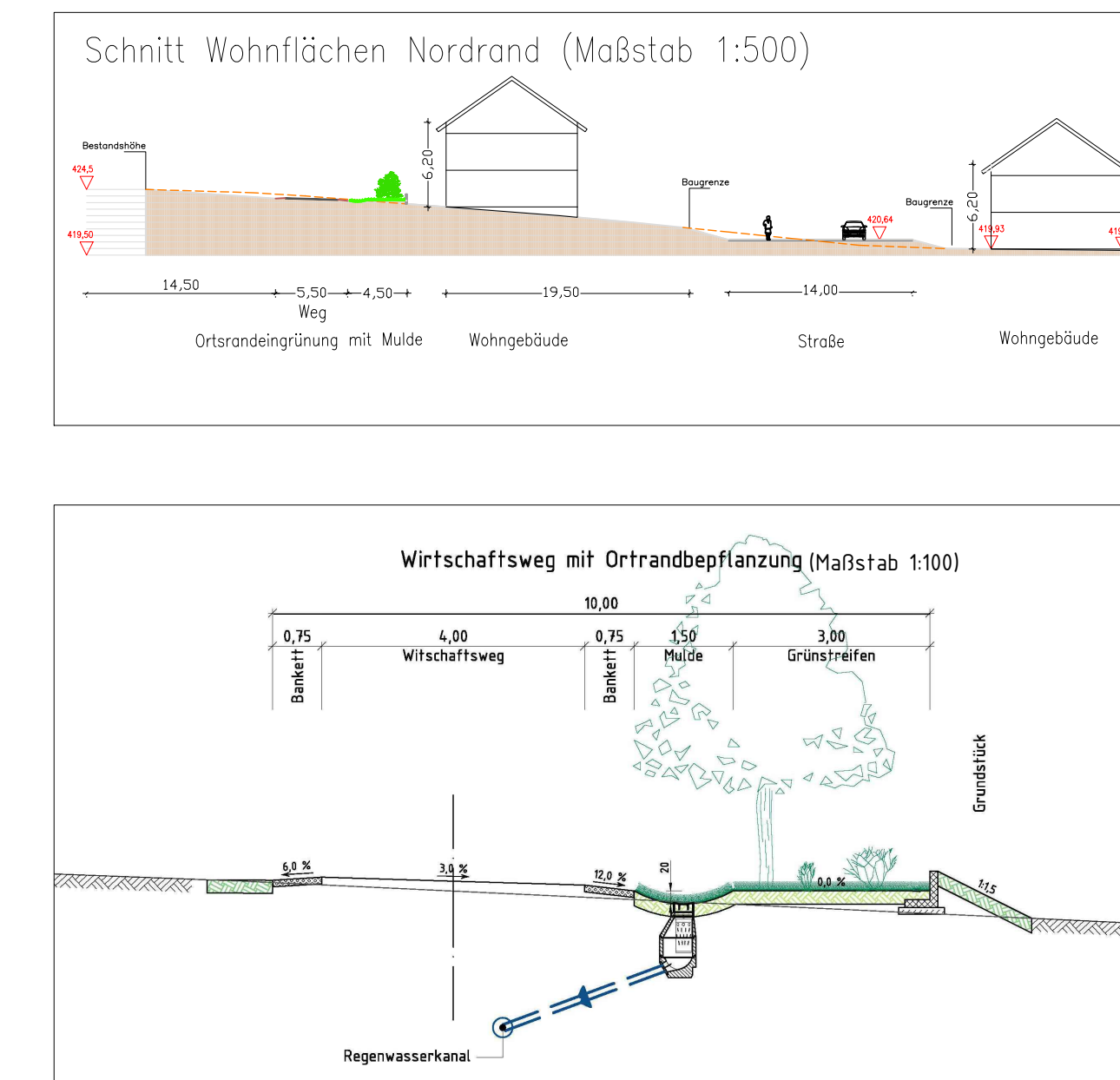
**2.5 Dachneigung**  
 Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad, bei E+H+D mit 0-35 Grad und bei E+H+D+D mit 0-30 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegeln- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

**2.6 Abstandsflächen**  
 Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten. Die Abstandsflächen von mindestens 3 m können bei Hausgruppen und abweichender Bauweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte erreicht werden.

**3. Bauweise**

**3.1 Abweichende Bauweise**  
 Für das Allgemeine Wohngebiet 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt:  
 An die öffentliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden.  
 An die westliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 6,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden; in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.  
 Die Wandflächen, die durch Festsetzung auf der Grundstücksgrenze stehen, sind ohne Fenster auszubilden, um nicht einsehbare Freibereiche zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind VC-Fenster, Bad-Fenster und Oberlichter in Treppenhäusern.  
 Bei den Außenwänden, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der Brandschutz gem. BayBO zu beachten.

**4. Gestaltung**  
 Hausgruppen und Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dachdeckung und Frischfrüchtigung aufeinander abzustimmen.  
 Zur Belichtung von Außenbalkontüren im Dachgeschoss sind Zwerchgebäl, stehende Dachgauben ab 28° zulässig, Schräggiebeln sind ab 30° Dachneigung zulässig.  
 Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:  
 Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,00 x 1,70 m in stehendem Format, Schräggiebeln bis zu einer Breite von 4,0 m und einer Höhe von 1,30 m zulässig.  
 Je Gebäude ist nur eine Gaubentart zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf je jeweiligen Fassadenbreite nicht überschritten werden.  
 Die Dachabflüsse sind ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptlicht anzupassen.  
 Bei beiden Doppelhäusern sind Dachneigung und Dachverläufe gleich zu gestalten.



### III. Hinweise

**1. Grünordnung**

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

Pflanzqualität:	Bäume	Hochstamm	Zw. Stammumfang	18-20 cm	
	Straucher	Stammumfang	Zw. Höhe	60-100 cm	
Bäume:	Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Juglans regia Malus communis Prunus avium Pyrus communis Quercus petraea Sorbus aucuparia Tilia cordata	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Weißbuche Wildapfel Vogelkirsche Wildbirne Traubeneiche Vogelbeere Winterlinde			
Straucher:	Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eunonymus europaea Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Rosa canina Rosa rugosa Rosa rubiginosa Sambucus nigra Viburnum lantana	Berberitze Hurtweil Rotes Hagebeil Haselnuss Engelhaken Kreuzdorn Pfaffenholzchen Liguster Cemeine Heckenkirsche Echte Meisel Schlehdorn Kirschrose Handrose Glanzrose Schöne Heckenrose Holunder Wolliger Schneeball			

**1.2 CEF-Maßnahme**  
 Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem Biotop der Wissenschaftszentrum sowie der randlichen Beeinträchtigung eines Reviers der Feldlerche ist auf einem nahegelegenen (max. 3 km Entfernung), grünländigen Ackerschlag ein Bruchsteinriff mit einer Gesamtfläche von 500 m² anzulegen. Dieser Streifen sollte mindestens 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich im Herbst gemäht oder gepulvert werden. Der Abstand des Streifens zu bestehenden Rand- und Verkettungsstrukturen (Straßen, Gehölz, Bepflanzung) muss > 50 m, zu Folgebäumen mindestens 10 m betragen.

**1.3 Ausgleichsflächen**  
 Ausgleichsflächen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 25.431 m² werden auf folgenden Flächen hergestellt:  
 Flurnummer 4856, Gemarkung Gaimersheim 2.941 m² + (inkl. CEF)  
 Flurnummer 737, Gemarkung Gaimersheim 22.490 m²

**1.4 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen**  
 Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträufern und sonstigen Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Ausrichtungen nach Art. 48 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:  
 - 4,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

**2. Baugrund**  
 Bezüglich des Baugrunds wird auf die Baugrunduntersuchung der Firma SYNLAB Analytik & Services Germany GmbH verwiesen.

**3. Altlasten**  
 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen angedeutet werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

**4. Beleuchtung**  
 Zur Vermeidung der Anlockung von Nachfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudestromanstrahlungen:  
 - In Bereich wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, sollen LED-Lampen verwendet werden.  
 - Verwendung von möglichst niedrigen Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichteten Lichtkegel.  
 - Verwendung von vollständig geschlossenen Lampen, die ein Eindringen von Insekten ausschließen.

**5. Immissionschutz**  
 Aufgrund der örtlichen Situation als allgemeines Wohngebiet und Randlage wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen - selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - Lärm-, Geruch- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden ist. Dies kann während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

### IV. Verfassungsvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2018 hat vom 19.07.2018 bis 22.08.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.06.2018 hat vom 10.07.2018 bis 20.08.2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11. bis 17.12.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11. bis 20.12.2018 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.02.2019 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2018 als Sitzung beschlossen.

Gaimersheim, den \_\_\_\_\_

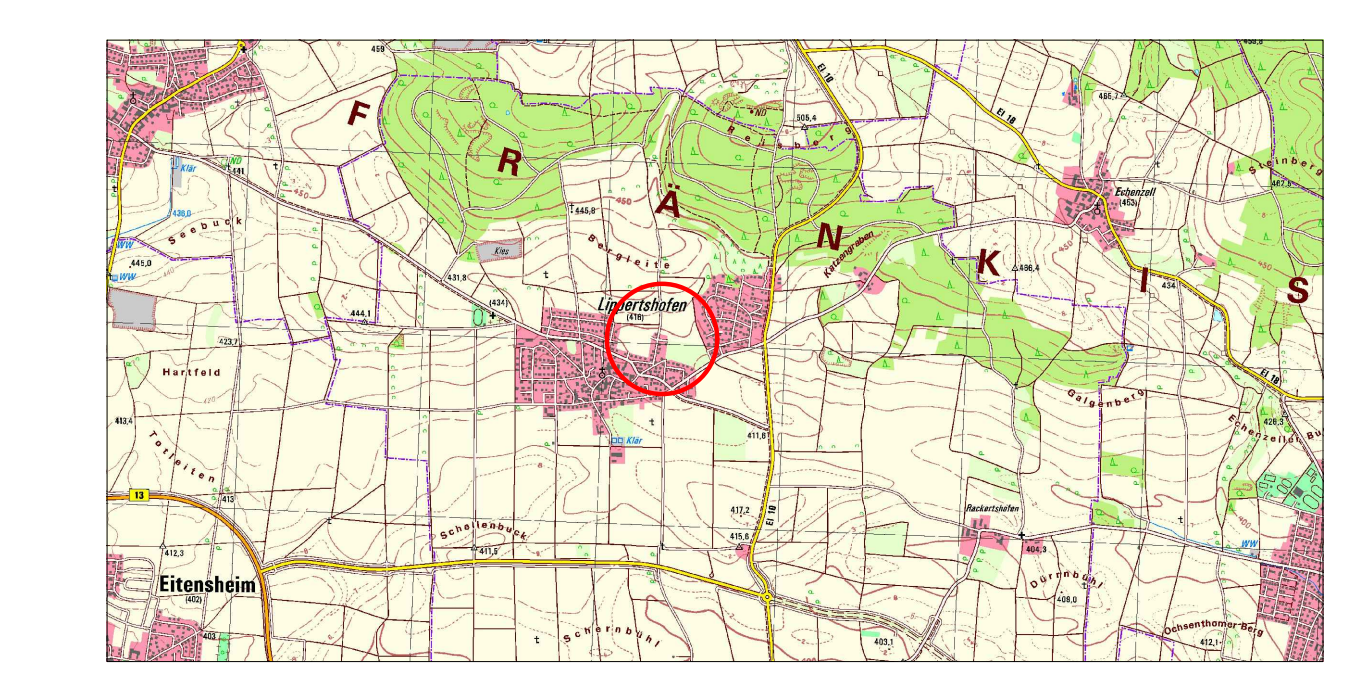
Mickel 1. Bürgermeisterin

Gaimersheim, den \_\_\_\_\_

Mickel 1. Bürgermeisterin

## Markt Gaimersheim

### Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Lippertshofen "Flussäcker II"



gezeichnet: Schreier  
 bearbeitet: Renner-Schreier  
 Datum: 29.02.2019, 24.10.2018, Sitzungsbeschluss vom 13.02.2019  
 Projekt-Nr.: AG/2\_19/01\_01/01

Vertrag: Welfenau  
 Landschaftsarchitekten GmbH  
 Postfach 10-1800 Ingolstadt  
 Tel.: 0941 9995-0 Fax: 0941 9995-10  
 E-Mail: info@welfenau.de

**WELFRANG WELTEN LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN**

M 1 : 1.000

© 2019 Welfenau Consulting GmbH. Alle Rechte vorbehalten.