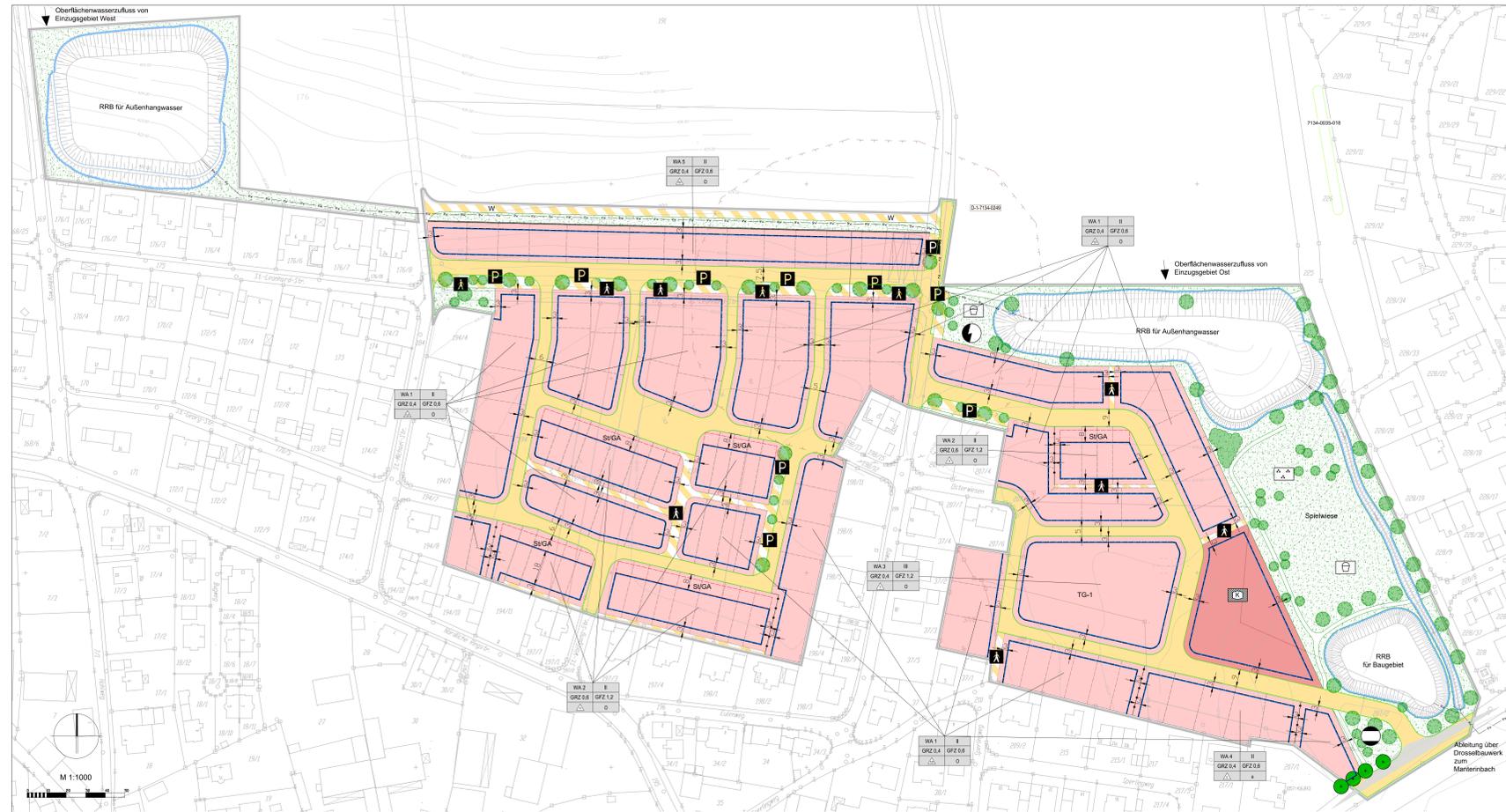


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 - Lippertshofen "Flussäcker II"



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 § 8 Baupl.

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Algemeines Wohngebiet
----	-----------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

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

□	Flächen für den Gemeinbedarf
□	Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

□	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
P	Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ
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 aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante des Daches. 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 des Daches 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 Eindeckmaterial 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 WC-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 Frischluftung 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 Gaubentyp zulässig. Die Breite aller Belichtungsarten darf die jeweilige Fassadenbreite nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptdach anzupassen.
Bei beiden Doppelhäusern sind Dachneigung und Dachverläufe gleich zu gestalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

6.1 Flächen für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung Fußgängerbereich

6.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung
Gas-Druckregulation
Transformatorstation

6.3 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
unterirdische Regenwasserableitung

7. Grünflächen

□	öffentliche Grünfläche
□	Zweckbestimmung Spielplatz
□	Zweckbestimmung Parkanlage

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

□	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
□	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
□	Sichtdreieck
□	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
□	Zweckbestimmung Stellplatz/Garage
—	Stützmauer

9. Sonstige Planzeichen

□	Anordnung der Festsetzungen in der Nutzungscharaktere
□	Zweckbestimmung Kindertagesstätte

10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

□	amtlich kartiertes Bodendenkmal
□	amtlich kartiertes Biotop
□	Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
□	Baum, zu erhalten
□	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
□	bestehende Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern

5. Garagen und Zufahrten

5.1 Eine Abschleppung des Daches bis zur Grenze ist nur zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass der Grundstücksnachbar nicht anbaut.

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

5.3 Auf den Flächen mit dem Planzeichen TG-1 sollen Stellplätze und Garagen als Teilgarage errichtet werden (§§ Abs. 1 Nr. BauGB), gemäß § 12 Abs. 9 BauNVO ist in den mit TG-1 gekennzeichneten Flächen die Errichtung oberirdischer Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

5.4 Im WA 1, WA 3 und WA 5 muss der Abstand der Garage zur Straße (Straum) mindestens 5,5 m betragen. Im WA 2 muss der Abstand der Garage zur Straße mindestens 2 m betragen.

6. Vorgärten

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne der Bayerischen Bauordnung mit einer Fläche bis zu 10 m zulässig. Die Gebäude dürfen ausschließlich vom Baugrundstück aus zugänglich sein.

7. Einfriedigung

7.1 Straßenseitige Einfriedigungen werden bis zu einer Gesamthöhe von 1 m zugelassen. Entlang der Nordseite der Flurstücke des WA 5 (ehemalig Flurstück 192) ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Sockel bis zur Höhe von 42x50 U. NV zu errichten. Im restlichen Baugebiet dürfen keine Sockel errichtet werden.

7.2 Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

8. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzdämme, Anpflanzungen aller Art und Zäume sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahrbahnoberfläche erheben. Ebenso wenig dürfen dort geringere- und anliegende Bäume oder Stellplätze errichtet oder freigestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbepflanzungen im Bereich Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. Grünordnung

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

9.2 Öffentliche Grünflächen
Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubbäume, entsprechend der die Bestandteile des Bebauungsplans geltender Planzeile, zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

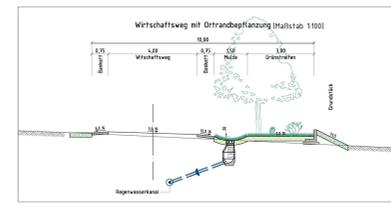
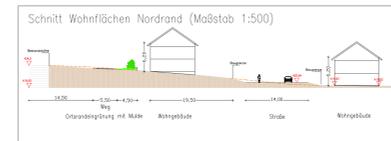
9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Geholzabsetzungen und Baufeldräumung müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.

10. Bodendenkmal

Im Bereich der Flurstücke 192, 193, 197, 198, 199 und 207 befindet sich das Bodendenkmal D-17134-0249 (Siedlung von- und vorgeschichtlicher Zeitstellung).
Für Bodengriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BauDGZ notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

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



III. Hinweise

1. Grünordnung

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

Planzeugsart:	Bäume	Höchstmaß: 2xv Stammumfang 18-20 cm
	Straucher	Stammhoch 2xv 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

Straucher: Berberis vulgaris, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eunonymus europaea, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Rosa canina, Rosa carolina, Rosa rugosa, Rosa rugifolia, Sambucus nigra, Viburnum lantana

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hartriebe, Weibull, Wildspindel, Vogelkirsche, Wildbirne, Traubeneiche, Vogelbeere, Winterlinde, Berberitze, Roter Hagebeleg, Haselnuss, Eingetragter Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Echte Meißel, Schlehdorn, Kirschenrose, Handrose, Glanzrose, Sächsische Heckenrose, Holunder, Wolliger Schneeball

1.2 CEF-Maßnahme
Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem Biotop der Wissenschaftszentren sowie der randlichen (Beeinträchtigung eines Reverses der Felderseite ist auf einem nahegelegenen (max. 3 km Entfernung), grünländigen Ackerschlag ein Bruchestreu mit einer Gesamtfläche von 500 m² anzulegen. Dieser Streifen sollte mindestens 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich im Herbst gemäht oder geerntet werden. Der Abstand des Streifens zu bestehenden Rand- und Vertikalstrukturen (Straßen, Gehölze, 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegenüber landschaftlich genutzten Flächen gelten die Ausrichtungen nach Art. 48 Abs. 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 Gernany 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 Gebäudestrukturen:
- 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. Immissionsschutz
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. Verfahrensvermerke**
- 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 29.12.2018 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 Satzung beschlossen.
Gaimersheim, den _____
Mickel 1. Bürgermeisterin
 - Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Lippertshofen "Flussäcker II" wurde am _____ erlässlich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden beim Markt Gaimersheim zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Gaimersheim, den _____
Mickel 1. Bürgermeisterin

Markt Gaimersheim

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



gezeichnet: Schöcher
gezeichnet: Renner
Datum: 20.02.2018, 24.10.2018, Satzungsbeschluss vom 13.02.2019
Plan-Nr.: A 28.1/18, 5/18

Wolfgang Weidner
Landwirtschaftlichen Sachverständigen
Praxisweg 10-1000 Ingolstadt
Tel.: 0941 9090-0, Fax: 0941 9090-10
E-Mail: wolfgang@renner-ib.de

WOLFRANG
WEIDNER
LANDSCHAFTS-
ARCHITECTEN

M 1 : 1.000

© 2018 by Renner Consulting GmbH, Plan-Nr. 28.1/18