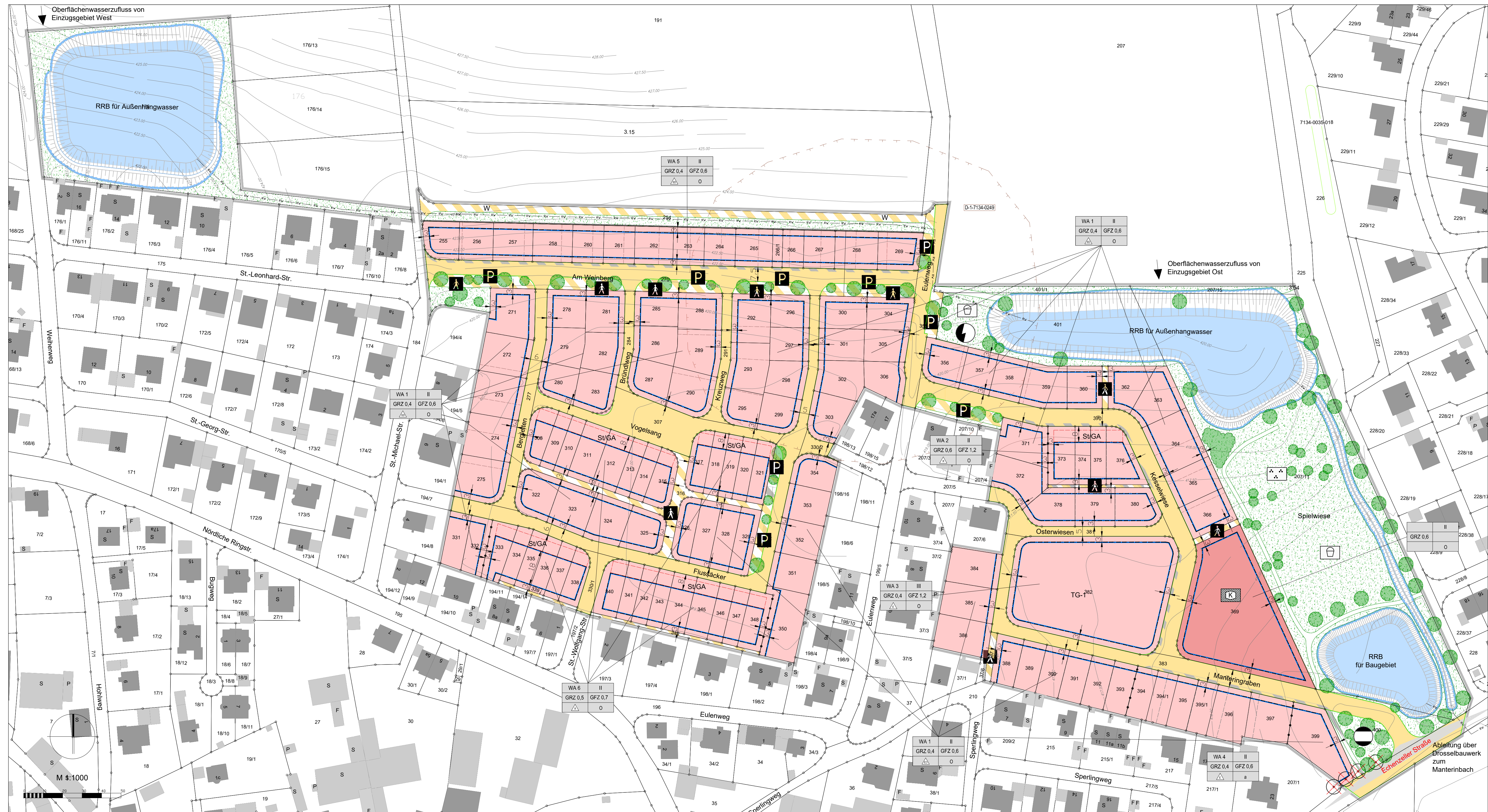


Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Ä II - Lippertshofen "Flussäcker II"



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
 - 2. Bauutzungsverordnung (BauNVO)
 - 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)
 - 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - 5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- In der jeweils gültigen Fassung.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines 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
 - Bauzeilen

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

- GS Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- P Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- amtlich kartiertes Bodendenkmal
- amtlich kartiertes Biotop
- Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
- Baum, gerodet

Zweckbestimmung Fulgigerbereich

- Gas-Druckregulation
- Transformatorstation
- unterirdische Regenwasserableitung

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

- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung Regenrichtbecken

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Schichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung Stellplatz/Garage
- Stützmauer

2. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines 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
- Bauzeilen

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

- GS Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- P Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- amtlich kartiertes Bodendenkmal
- amtlich kartiertes Biotop
- Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
- Baum, gerodet

bestehende Grundstücksgrenzen, Gebäude, Nebengebäude mit Flur- und Hausnummern

- Gas-Druckregulation
- Transformatorstation
- unterirdische Regenwasserableitung

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

- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung Parkanlage

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Zweckbestimmung Regenrichtbecken

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Schichtdreieck
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Zweckbestimmung Stellplatz/Garage
- Stützmauer

2. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines 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
- Bauzeilen

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

- GS Zweckbestimmung Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- W Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- P Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

10. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- amtlich kartiertes Bodendenkmal
- amtlich kartiertes Biotop
- Baum, anzupflanzen - schematische Darstellung
- Baum, gerodet

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Einschränkungen:
Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Gartenbaubetriebe" (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und "Tankstellen" (§ 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 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im WA 2 wird aufgrund der geringeren Grundstückskgrößen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
In der Gemeindeflächenkarte wird 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 6 wird eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Im WA 3 wird aufgrund einer erwarteten höheren städtebaulichen Dichte eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.
Außenhaltungsflächen außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig und werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht hinzugezogen.

2.3 Vollgeschosse
Im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im WA 3 werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 8 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte (siehe Nebenzzeichnung 4). Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. beim Flachdach die Oberkante der Abflüsse.
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 der Abflüsse an der topographisch höchsten Stelle der überbauten Fläche.
Im WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 wird eine maximale Wandhöhe von 0,2 m festgesetzt.
Im WA 3 wird eine maximale Wandhöhe von 0,0 m festgesetzt.

2.5 Dachneigung
Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad, bei E+1+D mit 0-35 Grad und bei E+1+2+D mit 0-20 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckmaterial sind Ziegeln- und Betonmaterial zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

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 0 m können bei Hausgruppen und abweichender Bauweise unterschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass diese auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Straßenecke erreicht werden.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise - Kettenhäuser
Für das Allgemeine Wohngebiet 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Nebenzzeichnung 3): An die östliche Grundstücksgrenze muss mit dem Hauptgebäude in einer Tiefe von 10,0 m, gemittelt von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herabgebaut werden.
An die westliche Grundstücksgrenze muss mit Nebengebäuden/Garagen in einer Tiefe von 6,0 m herabgebaut 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 einseitbare Freiräume 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

4.1 Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern hinsichtlich der Dachneigung, Höhe, Dachdeckung und Färbung aneinander abzustimmen.
Zur Bestimmung von Außenhaltungsflächen im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel, stehende Dachgauben ab 28° zulässig; Schiepgauben sind ab 30° Dachneigung zulässig.
Dachgauben sind mit folgenden Auflagen zulässig:
Dachgauben sind bis zu einer Größe von max. 2,50 x 1,70 m in stehendem Format, Schiepgauben 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 $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind ihrer Deckungsart bzw. Farbe dem Hauptdach anzupassen.
Bei beiden Doppelhaushälften sind Dachneigung und Dachoberstände gleich zu gestalten.

4.2 Gestaltung der ungebauten Flächen
Oberflächenfestlegung und Tragstrukturen von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen sind nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind. 30% feugenem, wasser- und luftdichtem Betonstein, Rasengesteine, Rasenschotter, wassergesättigte Decke).
Schotter- und Steinwegen sind nicht zulässig.
Auf den ungebauten privaten Grundstückflächen ist eine angefangene 200 m² Grundstückfläche 1 heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß „Artenliste 1“ oder Sträucher gemäß „Artenliste 3“ zu pflanzen und zu unterhalten.
Alle zu erhaltenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase gemäß DIN 18320 bzw. RAS-LG 4 zu schützen, eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

4.3 Gestaltung von Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Bestimmung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist in der jeweiligen Nutzungsart festzusetzen.
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen versiegelte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige betriebl. Flächen nach maximal 9 m, durch mindestens 6 m, Grünfläche mit einer Tiefe von 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu bepflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu überstreifen. Es ist 1 Baum/4 Stellplätze zu pflanzen, für jeden Baum ist ein 6 m² großer Pflanzraum mit einem ausreichenden Stammschutz (Anfangsschutz) vorzusehen. Bei jeglichem Ausfall sind sie entsprechend zu ersetzen.
Bei Tiefgaragen muss eine Überdeckung (durchwurfbare Bodenschicht) von mind. 80 cm gewährleistet sein. Flächen mit dieser Überdeckung werden nicht als zulässige Grundfläche angesehen.

9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Geholzbestellungen und Baufeldrömmel müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vegetationszeit (März bis September) erfolgen.

9.4 Zuordnungsfestlegung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemeinde Gaimersheim, Gemarkung Lippertshofen ein Ausgleichsbedarf von 25.431 m². Der Kompensationsbedarf für das Allgemeine Wohngebiet beträgt dabei 15.705 m² für den Kindergarten 887 m², für die Regenrückhaltebecken 3.500 m² und für die öffentlichen Verkehrsflächen 5.239 m². Die Ausgleichsflächen werden auf folgenden Flächen hergestellt:

Flurnummer 4856, Gemarkung Gaimersheim

2.941 m² (inkl. CEF): Grünlandbrachstreifen
Dem Allgemeinen Wohngebiet sind 1.816 m², der Kinderartanlage 114 m², den Regenrückhaltebecken 405 m² und den öffentlichen Verkehrsflächen 606 m² zugeordnet.

Flurnummer 737, Gemarkung Gaimersheim

22.490 m²: Entwicklung von Extensivgrünland und Einzelbaumpflanzungen
Dem Allgemeinen Wohngebiet sind 13.889 m², der Kinderartanlage 973 m², den Regenrückhaltebecken 3.095 m² und den öffentlichen Verkehrsflächen 4.633 m² zugeordnet.

10. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich auf dem Baugrundstück versickern werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist die Entleitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal zulässig. Die Regenwasserversickerung darf nicht zu Ungunsten der benachbarten Grundstücke erfolgen.

11. Gestaltung der ungebauten Flächen

Oberflächenfestlegung und Tragstrukturen von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen sind nur in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind. 30% feugenem, wasser- und luftdichtem Betonstein, Rasengesteine, Rasenschotter, wassergesättigte Decke).
Schotter- und Steinwegen sind nicht zulässig.
Auf den ungebauten privaten Grundstückflächen ist eine angefangene 200 m² Grundstückfläche 1 heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß „Artenliste 1“ oder Sträucher gemäß „Artenliste 3“ zu pflanzen und zu unterhalten.
Alle zu erhaltenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase gemäß DIN 18320 bzw. RAS-LG 4 zu schützen, eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

12. Gestaltung von Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Bestimmung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen ist in der jeweiligen Nutzungsart festzusetzen.
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen versiegelte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige betriebl. Flächen nach maximal 9 m, durch mindestens 6 m, Grünfläche mit einer Tiefe von 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu bepflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen der „Artenliste 2“ zu überstreifen. Es ist 1 Baum/4 Stellplätze zu pflanzen, für jeden Baum ist ein 6 m² großer Pflanzraum mit einem ausreichenden Stammschutz (Anfangsschutz) vorzusehen. Bei jeglichem Ausfall sind sie entsprechend zu ersetzen.
Bei Tiefgaragen muss eine Überdeckung (durchwurfbare Bodenschicht) von mind. 80 cm gewährleistet sein. Flächen mit dieser Überdeckung werden nicht als zulässige Grundfläche angesehen.

III. Hinweise

1. Artenlisten

Artenliste 1: Bäume für Garten- und Freiflächen (für den 20% zu begrünenden Flächenanteil des Grundstücks, 1 Baum/200m² Grundstückfläche):
Außer Obstbäumen sind Bäume aus der nachfolgenden Liste zu verwenden (Laubbäume, 2. Ordnung, Pflanzgröße SU 12-14 cm, 3cv):
Acer campestre
Acer monspessulanum
Acer platanoides
Alnus x spaezhi
Carpinus betulus
Celtis australis
Corylus avellana
Corylus colurna
Crataegus x laevigata 'Carriere'
Fraxinus ornus
Ostrya carpinifolia
Platanus x acerifolia (x hispanica)
Prunus padus 'Schloss Tieturf'
Quercus
Quercus robur
Salix caprea
Salix purpurea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor

Artenliste 2: Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen:

Qualität: Hochstamm SU 20-25 cm
Feldahorn
Burgenerhain
Spitzahorn 'Altenhauben'
Spitzahorn 'Cleveland'
Purpur-Erle
Hainbuche
Südlicher Zürgelbaum
Corylus colurna
Lederblättriger Weißdorn
Bumemesche
Hornleuchter
Ahornblättrige Platane
Traubenkiebische 'Schloss Tieturf'
Zierahorn
Ungarische Eiche
Traubeneiche
Mehlbirne 'Magnifica'
Thuringische Säulenmehlbirne
Säulenleuchte 'Strabrun'
Stad-Lime

Artenliste 3: Sträucher für Garten-, Freiflächen und Hecken:

Feldahorn
Berberitze
Berberitze vulgaris
Carpinus betulus
Cornus mas
Roter Hartriegel
Hasel
Bienen-Önster
Feldahorn
Geißelweide
Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche
Echte Kiefer
Schlehe
Alpen-Johannesbeere
Feld-Rose
Kriechende Rose
Hundsrose
Rosa corymbifera
Rosa dumalis
Rosa gallica
Zimt-Rose
Raabblättrige Rose
Kleinblütige Rose
Falsch-Fiz-Rose
Waldrose
Bibernell-Rose
Fitz-Rose
Chriesen-Weide
Salweide
Purpur-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

1.2 CEF-Maßnahme

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von einem Brutrevier der Wiesenschafstelze sowie der randlichen Beeinträchtigungen eines Reviers der Feldlerche ist auf einem nahegelegenen (max. 3 km Entfernung), großräumigen Ackererschlag ein Bruchstellen mit einer Gesamtfläche von 500 m² anzulegen. Dieser Streifen sollte mindestens 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich im Herbst gemäht oder grabenartig werden. Der Abstand des Streifens zu bestehendem Rand- und Vertikalstrukturen (Straßen, Gehölze, Bebauung) muss > 50 m, zu Feldwegen mindestens 10 m betragen.

1.3 Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen

Für Grenzabstandsflächen für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten die Ausführungen nach Art. 48 AGBGB: - 4,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

2. Baugrund

Bezüglich des Baugrunds wird auf die Baugrunduntersuchung der Firma SYNLAB Analytisches Services Gernany GmbH verwiesen.

3. Altlasten

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

4. Beleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachflattern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudeleuchten:
- In Bereichen wo eine Beleuchtung unvermeidlich ist, sollten 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.

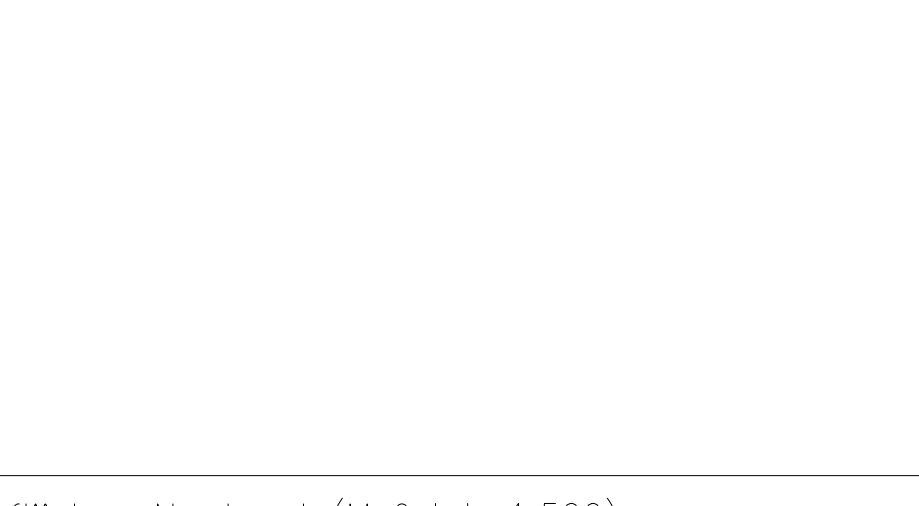
5. Immissionsschutz

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 stören ist. Dies kann - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen der Fall sein.

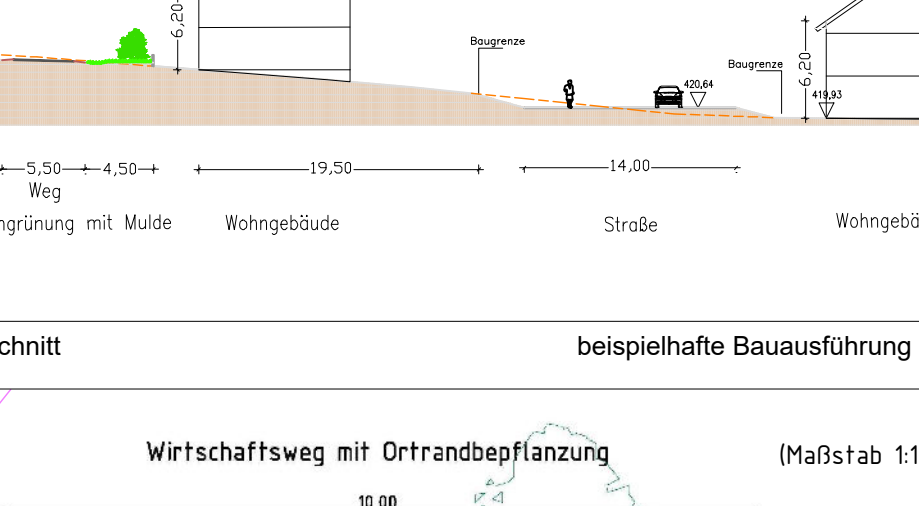
6. Bodendenkmal

Im Bereich der Flurstücke 192, 193, 197, 198, 199 und 207 befindet sich das Bodendenkmal D-1-134-0249 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zettelsiedlung).
Für Bodenergründungen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

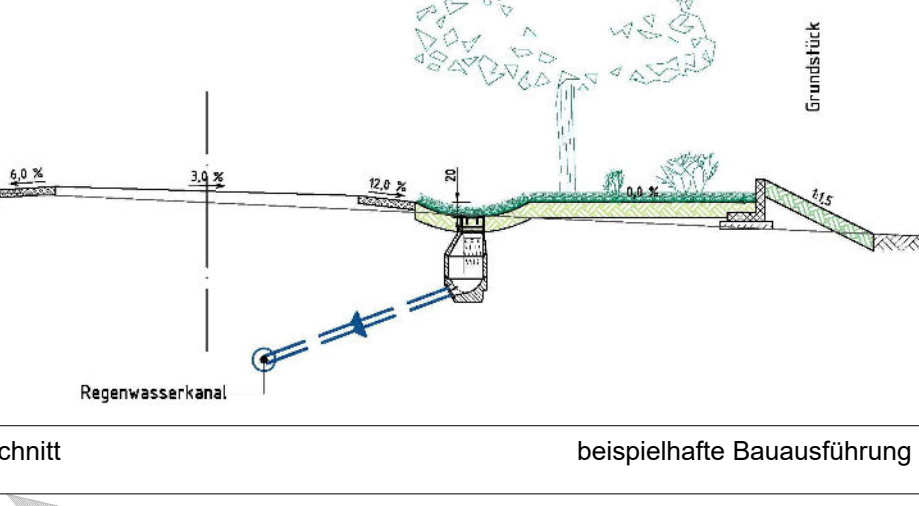
Schnitt Wohnflächen Nordrand (Maßstab 1:500)



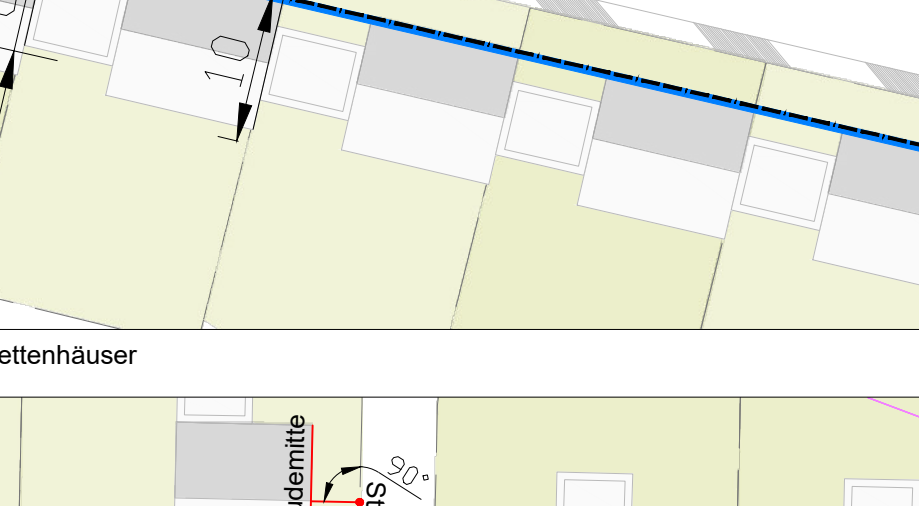
Nebenzzeichnung 1: Schnitt beispielhafte Bauausführung



Nebenzzeichnung 2: Schnitt beispielhafte Bauausführung



Nebenzzeichnung 3: Kellerrhäuser



Nebenzzeichnung 4: Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen



IV. Verfahrensmerkmale

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 28.1 Ä II „Flussäcker II“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom xx.xx.2024 hat vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom xx.xx.2024 hat vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.

4. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.

5. Gaimersheim, dem

6. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28.1 Ä II Lippertshofen "Flussäcker II" wurde am

7. Gaimersheim, dem

8. Gaimersheim, dem

9. Gaimersheim, dem

10. Gaimersheim, dem

11. Gaimersheim, dem

12. Gaimersheim, dem

13. Gaimersheim, dem

14. Gaimersheim, dem

15. Gaimersheim, dem

16. Gaimersheim, dem

17. Gaimersheim, dem

18. Gaimersheim, dem

19. Gaimersheim, dem

20. Gaimersheim, dem

21. Gaimersheim, dem

22. Gaimersheim, dem

23. Gaimersheim, dem

24. Gaimersheim, dem

25. Gaimersheim, dem

Andrea Mickel, Erste Bürgermeisterin

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister

Wolfgang Weidner, Bürgermeister