

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT GAIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 77

„MITTLERE HEIDE SÜDOST“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gaimersheim, den 19. Juli 2023
geändert am 11. Juli 2024

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textlichen Festsetzungen

Beigefügt:

- Teil C - Begründung**

Begründung
Bebauungsplan Nr. 77 „Mittlere Heide Südost“
im Markt Gaimersheim
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

1. Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des starken Siedlungswachstums in der Region und der damit verbundenen Nachfrage nach Wohnraum finden in den bereits bebauten Gebieten des Marktes Gaimersheim Nachverdichtungsprozesse statt. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Marktgemeinderat beschlossen, für den Bereich „Mittlere Heide Südost“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben, Wahl des Verfahrens

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Gaimersheim ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süden und Osten grenzt das Stadtgebiet Ingolstadt mit Wohnbauflächen an.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt, kann er im **beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB** aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 11.850 qm unter 20.000 qm.



Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich und des Bebauungsplanes, o. M.

3. Angaben zum Planungsgebiet, bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet befindet sich beidseits der Straße „Mittlerer Heide“, reicht von der Gemarkungsgrenze im Osten bis zur Stern-, bzw. Jupiterstraße im Westen und bis zur Christoph-Scheiner-Straße bzw. Kellerhalsstraße und Saturnstraße im Norden.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha. Die Grundstücke werden von den anliegenden Straßen erschlossen.

Das Planungsgebiet ist bebaut, vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert.



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

4. Bestehende Bebauung

Im Planungsgebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit ihren Nebengebäuden. Die Grundflächen der Hauptbaukörper liegen zwischen 100 qm und 200 qm, in der aktuellen Nachverdichtungswelle entstandene Mehrfamilienhäuser weisen bis zu 240 qm, eines ca. 270 qm Grundfläche auf.

Dementsprechend staffelt sich die Grundflächenzahl, die im Vorfeld ermittelt wurde. Weisen die älteren Siedlungshäuschen noch eine GRZ unter 0,20 auf, liegen die Grundflächenzahlen der neueren Mehrfamilienhäuser teilweise über 0,27 bis zu 0,38 GRZ. Störend sind hierbei insbesondere großflächig versiegelte, nicht unterteilte Stellplatz- und Garagenanlagen.

Das Nachverdichtungspotential im Planungsgebiet reicht von überbaubaren, derzeit unbebauten Grundstücksteilen über mögliche Anbauten oder Aufstockungen bis hin zu dichteren Ersatzneubauten. Anvisiert ist langfristig eine GFZ von 0,5.



5. Planungskonzept, Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine für alle Beteiligten in Bezug auf das Maß der baulichen Dichte, Wohn- und Freiraumqualität verträgliche Nachverdichtung zuzulassen, dabei die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) fügen sich nicht in die Struktur des Gebietes ein und werden nicht zugelassen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 und maximal zulässige Wand- und Firsthöhen von 7,00 m und 11.50 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen denjenigen Regelungen in aktuellen Bebauungsplänen der Nachverdichtung und Neuaufstellungen im Markt Gaimersheim und ermöglichen eine vergleichbare Baustruktur und Baudichte in ähnlichen Baugebieten.

Die **GRZ** von 0,4 stellt die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO dar. Für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Um Tiefgaragen zuzulassen und dafür die Überschreitung der GRZ nicht generell erhöhen zu müssen, wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Eine grundlegende Bodenfunktion ist damit gewährleistet.

Aufgrund der teilweise großen Flächen der Baugrundstücke wurde die maximal zulässige Grundfläche pro Baukörper auf 240 qm begrenzt.

Eine **GFZ** von 0,5 und maximal zwei Vollgeschosse wurden bewusst als Höchstgrenze festgesetzt. Im Vorfeld wurden die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) für die einzelnen Grundstücke ermittelt. Unter Annahme von zwei Vollgeschossen zeigt sich, dass bei einer GFZ von 0,5 für den Großteil der Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeit besteht.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, den zulässigen Wand-, Firsthöhen und Dachneigungen ist ein drittes gut nutzbares Dachgeschoss möglich.

Entsprechend der bestehenden **Bauweise** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO vom 01.02.201 sind einzuhalten, Abgrabungen und Auffüllungen sind unzulässig.

In Bezug auf **Dächer**, Dachformen und -neigungen gibt es im Markt Gaimersheim wenige Vorgaben, die bestehende Bebauung zeigt alle Varianten auf. Dementsprechend wurden nur die wesentlichen Festsetzungen für eine ruhige Dachlandschaft getroffen:

Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°. Bei Sattel- oder Walmdächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen. Ab einer Neigung von 30° sind Schlep- oder Satteldachgauben zulässig, die nicht gemischt werden dürfen. Größe und Abstände der Gauben wurden definiert.

Unzulässig sind gänzlich ortsunübliche Dacheinschnitte.

Widerkehren oder Zwerchgiebel sind untypisch, und nicht erforderlich, da bereits die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ausreichend hohe Innenräume im Dachgeschoss ermöglichen. Daher sind auch sie unzulässig.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung sind Flachdächer zu begrünen.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern und Fassaden sind gewünscht und explizit zugelassen, im Hinblick auf eine ruhige Gestaltung werden sie in ruhiger, rechteckiger Form zugelassen.

5.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen:

Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Fahrzeugen mit Bäumen überstellt werden müssen. Zur Vermeidung übergroßer befestigter Flächen müssen zudem befestigte Flächen entlang der Straße nach max. 9 lfm durch mindestens 6 lfm Grünfläche mit Baum unterbrochen werden. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben zu Art und Größe von Baumscheiben und eine Artenliste.

Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind im Hinblick auf mehr Durchgrünung ebenfalls zu begrünen.

Tiefgaragen müssen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt werden.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten und Fußwege auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) und Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalte und bei Ausfall nachzupflanzen. Dadurch wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht.

Mindestens 20% der Baugrundstücke sollten nicht überbaut oder befestigt werden, sondern bepflanzt und begrünt. Damit ist trotz der Nichtanrechnung von Tiefgaragen mit mehr als 80 cm durchwurzelbarer Überdeckung ein Mindestanteil Fläche mit natürlichen Bodenfunktionen sichergestellt.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und mindestens 10 cm Bodenabstand für die Durchlässigkeit von Kleintieren zulässig. Sockel oder blickdichte Zäune aller Art sind unzulässig.

5.4 Niederschlagswasser, Klimaschutz

Niederschlagswasser soll grundsätzlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Im begründeten Ausnahmefall, ist die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zulässig.

Empfohlen wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien, die thermische Nutzung des Untergrundes, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf Dächern oder Regenwassernutzungsanlagen.

6. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Bruttobauland (Geltungsbereich):	3,21 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
Verkehrsfläche	0,25 ha	=	8 %
Nettobauland:	2,96 ha	=	92 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	29.610 qm
Grundflächenzahl	0,4
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung	11.844 qm
Überschreitung um 50%	
für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 5.922 qm	

Gaimersheim, den

Andrea Mickel,
Erste Bürgermeisterin