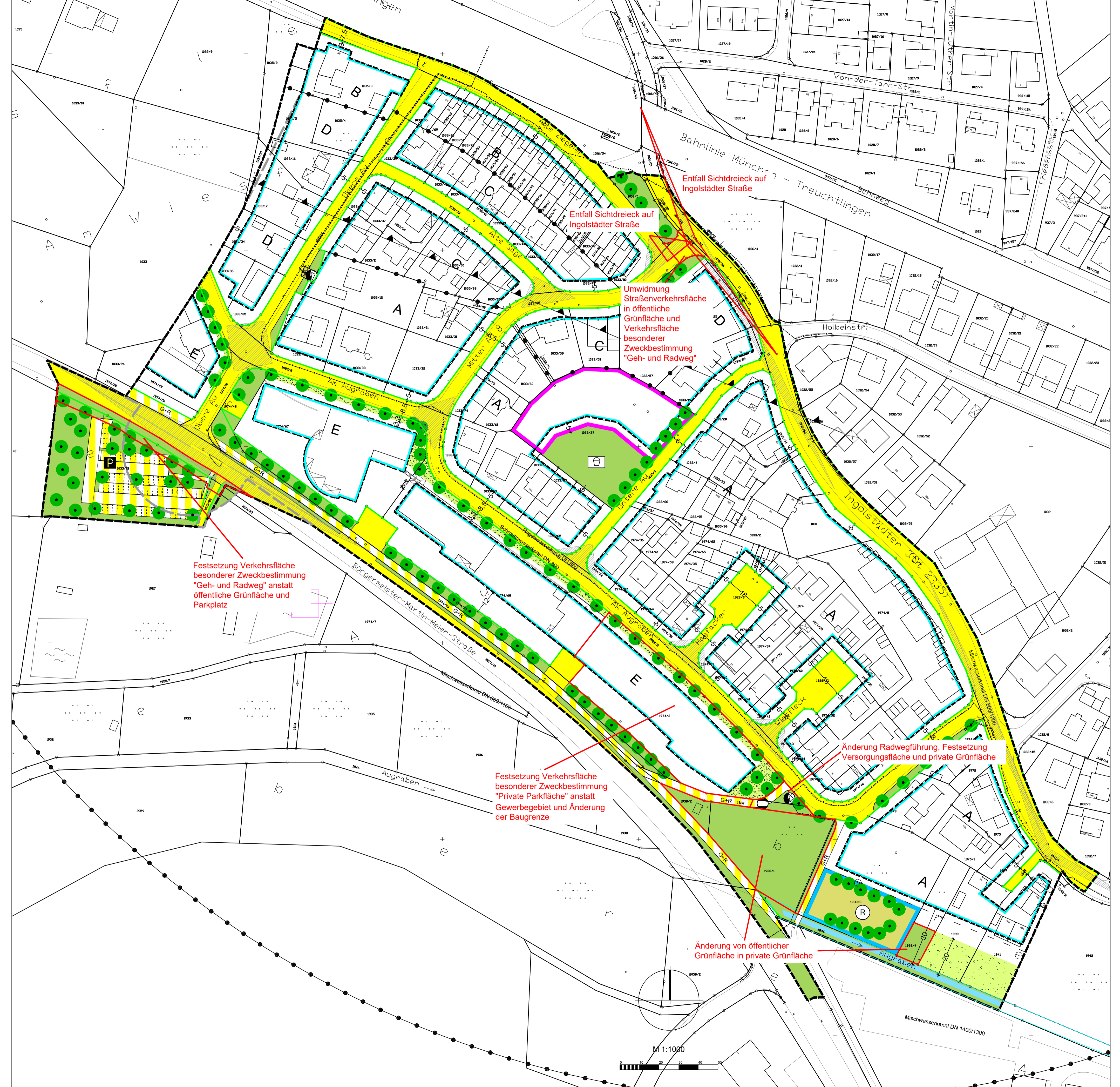


Bebauungsplan Nr. 25.1 Ä III "Alte Ziegelei" - Beiplan Änderungen



Rechtsgrundlagen
Der Markt Gaimersheim im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund
- § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 25.1 Ä III "Alte Ziegelei" als Satzung.

4.1.3 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind an der freien West- und Ostseite der Häuser in der Schallschutzklasse 4 (Rw = 40 - 44 dB) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen.

4.1.3.1 Alternativen zu Belüftungselementen können die Räume von Süden belüftet, oder Wintergärten im Westen oder Osten vorgelagert werden.

4.1.4 Das Schalldämmmaß der Außenwände und Dachraumaußenflächen muß mindestens Rw = 45 dB betragen.

4.2 Gebiet C
In diesem Bereich sind Dachgeschossfenster von Wohn- und Schlafräumen an der Nordseite in der Schallschutzklasse 4 (Rw = 40 - 44 dB) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen.
Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Süden, Osten oder Westen belüftet oder Wintergärten im Norden vorgelagert werden.

4.3 Gebiet D
In diesem Bereich sind Fenster von Wohn- und Schlafräumen an der freien West- und Nordseite in der Schallschutzklasse 4 (Rw = 40 - 44 dB) mit Belüftungselementen in gleicher Schallschutzklasse zu erstellen.
Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Süden oder Osten belüftet oder Wintergärten im Westen oder Norden vorgelagert werden.

4.4 Gebiet B, C, D
Sämtliche Wohn- und Schlafraumfenster in diesem Bereich sind an der Nord-, Ost- und Westseite in der Schallschutzklasse 3 (Rw = 35 - 39 dB) zu errichten, soweit unter den vorgenannten Punkten keine anderen oder höheren Anforderungen gestellt werden.

4.5 Gebiet E
Der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in Form der je Quadratmeter abgestrahlten Schallleistung (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) darf die Werte von
tagsüber (7 bis 22 Uhr) 58 dBA
nachts (22 bis 7 Uhr) 43 dBA
nicht überschreiten.

5. Garagen
5.1 Garagen sind grundsätzlich innerhalb der bebauten Grundstücksflächen nach den Vorschriften der BayBO zulässig.
5.2 Zusammengebaute Nachgaragen sind in Dachneigung und straßenseitiger Bauflucht aufeinander abzustimmen.
5.3 Die Entwässerung des Garagenvorplatzes sowie der Stellplätze hat auf eigenem Grund zu erfolgen.
5.4 Der Abstand des Garagenvorplatzes zur Straße muß mindestens 5 m betragen. Die Errichtung von Carports und Garagenvordächern sowie deren Abstützungen ist unter Überschreitung einer straßenseitigen Baugrenze zulässig, wenn ein Mindestabstand von 0,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
5.5 Die Errichtung von Einzelgaragen traufseitig an der Grundstücksgrenze ist zulässig.
5.6 Eine Abschleppung des Daches zur Grenze ist nur dann zulässig, wenn gesichert ist, dass der Nachbar nicht anbaut. Dies ist bei Einhaltung der nachbarschützenden Mindestabstände gemäß Art. 6 Abs. 3 Nr. 1 BayBO zulässig.
5.7 Für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim vom 13.05.2015 anzuwenden.
5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze und in Verbindung mit dem Garagrundriß zulässig. Die Länge der Garagen einschließlich Nebengebäude an der Grundstücksgrenze darf max. 8,00 m betragen. Als Ausnahme sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität und Wasser sowie zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.

6. Einfriedung
6.1 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird auf 1,00 m von Anschnitt des Geländes bis Oberkante Einfriedung festgesetzt. Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß "Artenliste 3") Holzbohlenzune, Metallzune oder vorgeplante Maschendrahtzune in einer max. Höhe von 1,00 m und mind. 13 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von gesetzlich erforderlichen Siedellinien.
Societ und blindeichte Zäune, Mauern, Gabionen und Einfriedungen aus Kunststoff sowie Verbundmaterialien mit Kunststoffanteil sind als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken oder zu anschließenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen ist bei geschlossenen Einfriedungen oder Einfriedungen mit Societ je 10 m Lauflänge mind. ein Durchlass von 20x13 cm für Kleintiere vorzusehen.
Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände oder das Höhenprofil der Erschließungsstraßen festgesetzt.
6.2 Garagenvorplätze dürfen auf eine Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden.
Die Sichtstiecke sind ständig von jeder Bebauung, Befahrung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßeneberkante freizuhalten.
6.3 Mauerabdeckungen dürfen nur zum Grundstück hin entwassert werden.
6.4 Einzelfahrten und -zugänge zur südlichen Umgehungsstraße sind nicht gestattet.
6.5 In dem Bereich nördlich des Ausgrabens bis zu einem Abstand von 20 m von diesem sind Einfriedungen durchstombar auszuführen.
7. Ver- und Entsorgungsanlagen
7.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenleitungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.
7.2 Dachentwässerungen müssen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über flächenhafte Versickerung oder einen Sickerschacht auf eigenem Grundstück versickert werden oder in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.
Die Überläufe von Regenwasserzisternen müssen der Versickerung zugeführt oder an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
7.3 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
7.4 Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
7.5 Die vom Stromversorgungs- bzw. Telekommunikationsunternehmen zu errichtenden Verteilerkästen werden zwischen den Zaunsockeln auf den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gelagerten Flucht der Zaunsockel bündig abschließt.

4.1 Gebiet B
4.1.1 Geschlossene Bebauung mit E + 1 + DG, Mindesthöhe 8,00 m mit integrierter Garage, bezogen auf die nördl. Erschließungsstraße.
4.1.2 An der Nordseite der Wohnhäuser sind keine Wohn- und Schlafräume zulässig.

8. Grünordnung
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Spielplatz
zu pflanzender Laubbäume

8.1 Auf allen Grundstücken sind pro 900 qm Fläche mind. 9 Bäume, hochwachsende oder 9 Obstbäume zu pflanzen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf je 200 m² einer Parzelle ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

8.2 Mind. 10 Prozent der Grundstücksfläche müssen als Grünfläche verbleiben. Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen und zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen.

8.3 Die Befestigung der öffentlichen und privaten Grünflächen hat mit standortgerechten heimischen Arten zu erfolgen. Für die Befestigung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig Sorten der Artenlisten laut Hinweis 1. Grünordnung zu verwenden.

8.4 Beidseitig des Ausgrabens ist ein sechs Meter breiter Streifen als Arbeitsraum für Grabenräumung einzuhalten.

8.5 In dem Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen nördlich des Ausgrabens sind bis zu einem Abstand von 20 m vom Ausgraben keine Veränderungen der örtlichen Geländetopographie und keine Bebauung zulässig.

9. Verkehrsflächen
Öffentlicher Geh- und Radweg
Sichtdreieck
öffentliche Parkflächen
private Parkflächen
Maßangaben in Metern

11. Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich auf dem Baugrundstück verrickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Abwasserkanal zulässig. Die Regenwasserentsorgung darf nicht zu Ungunsten der benachbarten Grundstücke erfolgen.

12. Gestaltung der unbebauten Flächen
Oberflächenbefestigung und Tragschichten von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserdurchlässige Decke).
Hecken-Rose und Steingärten sind nicht zulässig.
Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß "Artenliste 1" oder Sträucher gemäß "Artenliste 3" zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Beseitigung von vorhandenen Laubbäumen mit einem Stammumfang >0,80 cm, gemessen in 1 m Höhe muss dem Markt Gaimersheim angezeiged werden.
Als zu erhaltenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen, eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

13. Gestaltung von Stellplatz-, Garagen- und Tiefgaragenflächen
Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Antragstellung des Bauantrages gültigen Fassung.
Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Ausbau (Oberflächen und Unterbau) festzusetzen.
Als zu erhaltenen Vegetationsbestände sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen, eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

B. Hinweise
1. Hochwasserschutz
Die nördlich des Ausgrabens angrenzende Bebauung des Baugebietes A soll hochwasserangepasst erfolgen. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (wie z.B. Fenster-, Keller- und Türöffnungen, Zugänge, etc.) über 377,00 m ü. NN zu legen.
Die Gewässerunterhaltung des Ausgrabens darf, in Hinblick auf die Zugänglichkeit und der Erhaltung sowie Förderung des ökologischen Zustandes, gemäß § 39 WHG i.V.m. § 27 WHG, nicht erschwert bzw. behindert werden.
2. Grünordnung
Artenliste 1, Bäume für Garten- und Freiflächen (für den 20% zu begrünenden Flächenanteil des Grundstücks, 1 Baum/200m² Grundstücksfläche)
Außer Obstbäumen sind Bäume aus der nachfolgenden Liste zu verwenden (Laubbäume, 2. Ordnung, Pflanzgröße SH 12-14 cm, 3xv):
Feldahorn, Burgenahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Ess-Kastanie, Hainbuche, Zweiflögiger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Wainuss, Holz-Apfel, Stein-Weichsel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wild-Sirne, Traubeneiche, Stieleiche, Kreuzdorn, Silberweide, Salix caprea, Grau-Weide, Purpur-Weide, Gewöhnliche Mehleibere, Echte Eberesche, Winterlinde, Feldulme, Acer campestre, Acer monspessulanum, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Castanea sativa, Carpinus betulus, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Juglans regia, Malus sylvestris, Prunus mahaleb, Prunus avium, Prunus padus, Pyrus pyramidalis, Quercus petraea, Quercus robur, Rhamnus cathartica, Salix alba, Salix caprea, Salix cinerea, Salix purpurea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Ulmus minor, Acer campestre, Berberis vulgaris, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Fraxinus alnus, Genista germanica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Ribes alpinum, Rosa agrestis, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa dumalis, Rosa gallica, Rosa majalis, Rosa margata, Rosa micrantha, Rosa pseudocatalpa, Rosa rubiginosa, Rosa spinosissima, Rosa tomentosa, Salix alba, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus

C. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme
Telling der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
Bestehende Wohn- und Nebengebäude
Bestehende Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Bestehendes Kanalnetz (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)
Stromleitung der Bayerwerk AG (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)

Artenliste 2, Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen:
Qualität: Hochstamm SH 20-25 cm
Feldahorn, Burgenahorn, Spitzahorn 'Alerhausener', Spitzahorn 'Cleveland', Purpur-Erle, Hainbuche, Südlicher Zürgelbaum, Baumhase, Lederblättriger Weißdorn, Blumeneiche, Ahornblättrige Platane, Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt', Zerreiche, Ungarische Eiche, Traubeneiche, Mehleibere 'Magnifica', Thüringische Säulenmehleibere, Silberlinde 'Brabant', Stadt-Ulme, Acer campestre, Acer monspessulanum, Acer platanoides 'Alerhausener', Acer platanoides 'Cleveland', Alnus x speeblii, Carpinus betulus, Celtis australis, Corylus colurna, Crataegus x laevalei 'Carniere', Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia, Platanus x acerifolia (x hispanica), Prunus padus 'Schloss Tiefurt', Quercus cerris, Quercus frainetto, Quercus petraea, Sorbus aria 'Magnifica', Sorbus x thuringica 'Fastigiata', Tilia tomentosa 'Stratant', Ulmus x hybr. 'Lobel'

Artenliste 3, Sträucher für Garten-, Freiflächen und Hecken:
Feldahorn, Berberitze, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartweigel, Hasel, Besen-Ginster, Faulbaum, Deutscher Ginster, Gewöhnliche Stechpalme, Liguster, Rote Heckenkirsche, Echte Mispel, Schlehe, Alpen-Johannisbeere, Feld-Rose, Kriechende Rose, Hecken-Rose, Blaugrine Rose, Essig-Rose, Zimt-Rose, Raublättrige Rose, Kleinblütige Rose, Falsch-Fix-Rose, Weinrose, Birnen-Rose, Fix-Rose, Orchen-Weide, Salweide, Purpur-Weide, Korn-Weide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Weißer Schneeball, Wasser-Schneeball, Acer campestre, Berberis vulgaris, Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cytisus scoparius, Fraxinus alnus, Genista germanica, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Mespilus germanica, Prunus spinosa, Ribes alpinum, Rosa agrestis, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa dumalis, Rosa gallica, Rosa majalis, Rosa margata, Rosa micrantha, Rosa pseudocatalpa, Rosa rubiginosa, Rosa spinosissima, Rosa tomentosa, Salix alba, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus

Verfahrensvermerke
1. Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
Gaimersheim, den.....
..... (Siegel)
A. Mickel, Erste Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
Gaimersheim, den.....
..... (Siegel)
A. Mickel, Erste Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist dem in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gaimersheim, den.....
..... (Siegel)
A. Mickel, Erste Bürgermeisterin

Markt Gaimersheim
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 25.1 Ä III "Alte Ziegelei"
Beiplan Änderungen vom 29.01.2025

Planfertiger:
Wolfgang Wenzler, Landratsamtsplanungsamt, Postfach 15, 91052 Gaimersheim, Tel.: 09141 9641-0, 09141 9641-25, Email: wolfgang.wenzler@lra.eichstaeett.de

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 29.01.2025
Satzungs-
beschluss
Plan-Nr.: A0656_101
Datum: 29.01.2025
Datei: \\0605-Corona\BPP-21-Ä-III-AlteZiegelei\02_Bebauungsplan-2025-01-29-101.dwg

Gaimersheim, den.....
A. Mickel, Erste Bürgermeisterin