

Bebauungsplan Nr. 25.1 Ä III "Alte Ziegelei"



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 Alternativ zu Belüftungselementen können die Räume von Süden belüftet, oder Wintergärten im Westen oder Ostern 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 immisionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in Form der je Quadratmeter abgestrahlten Schallleistung (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) darf die Werte von tagsüber (7 bis 22 Uhr) 56 dBA nachts (22 bis 7 Uhr) 43 dBA nicht überschreiten.

5. Garagen
5.1 Garagen sind grundsätzlich innerhalb der bebauenden 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 straßenseitig 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 Einhalt 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 Baugelbets mit Elektrizität und Wasser sowie zur Abwasserbeseitigung dienen, zulässig, auch soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen dafür festgesetzt sind.

6. Einfriedung
6.1 Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß Artenliste 2*), Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgeplante Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mind. 13 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von gesetzlich erforderlichen Sichtfeldern.
Sockel und Blickdichte Zäune, wie Mauern, Gabionen und Einfriedungen aus Kunststoff sowie Verbundmaterialien mit Kunststoffteilen sind als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
In den Nachbargrundstücken oder zu anschließenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen ist bei geschlossenen Einfriedungen oder Einfriedungen mit Sockel je 10 m Lauflänge mind. ein Durchlass von 20x13 cm für Kleinere 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.
6.3 Die Sichtreiecke sind ständig von jeder Bebauung, Befpflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßeneckante freizuhalten.
6.4 Mauerabdeckungen dürfen nur zum Grundstück hin entwässert werden.
6.5 Einzelfahrten und -zugänge zur südlichen Umgehungsstraße sind nicht gestattet.
6.6 In dem Bereich nördlich des Ausgrabens bis zu einem Abstand von 20 m von diesem sind Einfriedungen durchstornbar auszubilden.

7. Ver- und Entsorgungsanlagen

7.1 Alle Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen 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 Regenwasserentsternern 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 Zaunsöckeln an den Anliegergrundstücken aufgestellt, wobei die Vorderkante dieser Kästen mit der gehwegseitigen Flucht der Zaunsöckel 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	Spazierweg

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf je 200 m² einer Parzelle ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen.

8.2 Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen.

8.3 Für die Befpflanzung öffentlicher und privater Grünflächen sind vorrangig Sorten der Artenliste 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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	Öffentlicher Geh- und Radweg	Sichtdreieck	öffentliche Parkflächen	private Parkflächen
---	------------------------------	--------------	-------------------------	---------------------

10. Sonstige Planzweiche

Maßangaben in Metern

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

12. Gestaltung der unbebauten Flächen
Oberflächenbefestigung und Tragschichten von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasserbundene Decke).
Grünflächen 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 angezeigt werden.
Alle 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.
Die Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen versiegelte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige befestigte Flächen nach maximal 9 flm. durch mindestens 6 flm. Grünfläche mit einer Tiefe von 3 m unterbracht werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der Artenliste 2* zu bepflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen der Artenliste 2* zu überstatten. Es ist 1 Baum/4 Stellplätze zu pflanzen, für jeden Baum ist ein 6 m² großer Pflanzraum mit einem ausreichenden Stammschutz (Anfangschutz) vorzusehen. Bei jeglichem Austall sind sie entsprechend zu ersetzen.
Bei Tiefgaragen muss eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) von mind. 80 cm gewährleistet sein. Flächen mit dieser Überdeckung werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

B. Hinweis
1. Hochwasserschutz
Die nördlich des Ausgrabens angrenzende Bebauung des Baugelbietes 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
2.1 Artenliste
Artenliste 1: Bäume für Garten- und Freiflächen (für den 20% zu begründenden Flächenanteil des Grundstückes, 1 Baum/200m² Grundstücksfläche).
Außer Obstbäumen sind Bäume aus der nachfolgenden Liste zu verwenden (Laubbäume, 2. Ordnung, Pflanzgröße SU 12-14 cm, 3kv):

Feldahorn	Burgenahorn	Birgenahorn	Spitzahorn	Bergahorn	Ess-Kastanie	Hainbuche	Zweiflügler Weißdorn	Enggriffiger Weißdorn	Wahns	Mälius-Apfel	Stein-Weißel	Vogelkirsche	Traubenkirsche	Wild-Birne	Traubeneiche	Sleieiche	Quercus robur	Rhamnus cathartica	Silberweide	Salix alba	Salweide	Salix caprea	Carpa-Weide	Purpur-Weide	Gewöhnliche Mehلبere	Echle Eberesche	Winterlinde	Feldulme	Acer campestre	Acer monspessulanum	Acer platanoides	Acer pseudoplatanus	Castanea sativa	Carpinus betulus	Crataegus laevigata	Crataegus monogyna	Juglans regia	Mälius sylvensis	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
-----------	-------------	-------------	------------	-----------	--------------	-----------	----------------------	-----------------------	-------	--------------	--------------	--------------	----------------	------------	--------------	-----------	---------------	--------------------	-------------	------------	----------	--------------	-------------	--------------	----------------------	-----------------	-------------	----------	----------------	---------------------	------------------	---------------------	-----------------	------------------	---------------------	--------------------	---------------	------------------	----------------	--------------	--------------	-------------------	-----------------	---------------	--------------------	------------	--------------	---------------	----------------	-------------	------------------	---------------	-------------

Artenliste 2: Bäume für Stellplatzanlagen und Straßen:
Qualität: Hochstamm SU 20-25 cm

Feldahorn	Burgenahorn	Birgenahorn	Spitzahorn	Purpur-Erle	Hainbuche	Südlicher Zürgelbaum	Baumhasel	Lederblättriger Weißdorn	Blumenesche	Hopfenbuche	Ahornblättrige Platane	Traubenkirsche	Schloss Telfer	Zerreiche	Ungarische Eiche	Traubeneiche	Mehlbere	Thüringische Säulenmehlbere	Säulenbische	Stadt-Ulme	Acer campestre	Acer monspessulanum	Acer platanoides	Acer platanoides	Alnus x spaethii	Carpinus betulus	Celtis australis	Corylus colurna	Crataegus x lavaliei	Fraxinus ornus	Ostrya carpinifolia	Platanus x acerifolia	Prunus padus	Quercus coccinea	Quercus frainetto	Quercus petraea	Sorbus aria	Sorbus x thuringiaca	Tilia tomentosa	Ulmus x hybr.	Acer campestre	Berberis vulgaris	Carpinus betulus	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cytisus scoparius	Fraxinus excelsior	Genista germanica	Ilex aquifolium	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Mespilus germanica	Prunus spinosa	Ribes alpinum	Rosa agrestis	Rosa arvensis	Rosa carina	Rosa corymbifera	Rosa dumalis	Rosa gallica	Rosa majalis	Rosa marginata	Rosa micrantha	Rosa pseudocatalpa	Rosa rubiginosa	Rosa spinosissima	Rosa tomentosa	Salix aurita	Salix caprea	Salix purpurea	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus racemosa	Viburnum lantana	Viburnum opulus
-----------	-------------	-------------	------------	-------------	-----------	----------------------	-----------	--------------------------	-------------	-------------	------------------------	----------------	----------------	-----------	------------------	--------------	----------	-----------------------------	--------------	------------	----------------	---------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-----------------	----------------------	----------------	---------------------	-----------------------	--------------	------------------	-------------------	-----------------	-------------	----------------------	-----------------	---------------	----------------	-------------------	------------------	------------	------------------	------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-----------------	-------------------	--------------------	--------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	-------------	------------------	--------------	--------------	--------------	----------------	----------------	--------------------	-----------------	-------------------	----------------	--------------	--------------	----------------	-----------------	----------------	-------------------	------------------	-----------------

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

Feldahorn	Berberitze	Hainbuche	Kornelkirsche	Roter Hartweil	Hasel	Besen-Ginster	Faulbaum	Deutscher Ginster	Gewöhnliche Schilpe	Liguster	Rote Heckenkirsche	Echle Mispel	Schlehe	Alpen-Johannisbierre	Feld-Rose	Kriechende Rose	Hainrose	Hecken-Rose	Blaugrinne Rose	Esigl-Rose	Zim-Rose	Raubblütige Rose	Kleinblütige Rose	Falsch Fizz-Rose	Weinrose	Bibernell-Rose	Fizz-Rose	Orchsen-Weide	Schotter-Weide	Purpur-Weide	Korb-Weide	Schwarzer Holunder	Traubenkürbner	Welliger Schneeball	Wasser-Schneeball	Acer campestre	Berberis vulgaris	Carpinus betulus	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cytisus scoparius	Fraxinus excelsior	Genista germanica	Ilex aquifolium	Ligustrum vulgare	Lonicera xylosteum	Mespilus germanica	Prunus spinosa	Ribes alpinum	Rosa agrestis	Rosa arvensis	Rosa carina	Rosa corymbifera	Rosa dumalis	Rosa gallica	Rosa majalis	Rosa marginata	Rosa micrantha	Rosa pseudocatalpa	Rosa rubiginosa	Rosa spinosissima	Rosa tomentosa	Salix aurita	Salix caprea	Salix purpurea	Salix viminalis	Sambucus nigra	Sambucus racemosa	Viburnum lantana	Viburnum opulus
-----------	------------	-----------	---------------	----------------	-------	---------------	----------	-------------------	---------------------	----------	--------------------	--------------	---------	----------------------	-----------	-----------------	----------	-------------	-----------------	------------	----------	------------------	-------------------	------------------	----------	----------------	-----------	---------------	----------------	--------------	------------	--------------------	----------------	---------------------	-------------------	----------------	-------------------	------------------	------------	------------------	------------------	-------------------	--------------------	-------------------	-----------------	-------------------	--------------------	--------------------	----------------	---------------	---------------	---------------	-------------	------------------	--------------	--------------	--------------	----------------	----------------	--------------------	-----------------	-------------------	----------------	--------------	--------------	----------------	-----------------	----------------	-------------------	------------------	-----------------

C. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	Bestehende Wohn- und Nebengebäude	Bestehende Flurstücksgrenzen	Flurstücksnnummer	Bestehendes Kanalnetz	Stromleitung der Bayerwerk AG
--	-----------------------------------	------------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------------------

Verkehrsvermerke

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- 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 damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und § 2 BauGB und § 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"
Vorentwurf vom 29.01.2025

Planfertiger:
Wolfgang Wenzler
Landesplanungsbüro GmbH
Postfach 13
91651 Heilbrunn
Tel.: 09141 9641-0 09141 9641-25
E-Mail: wolfgang.wenzler@lpl.de

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 29.01.2025
Satzungsbeschluss: xx.xx.xxxx
Plan-Nr.: A0656_101
Datum: 1.0000, Gaimersheim Nr. 25.1 Ä III, 3kv
Zugabe Nr. 1/1, Bebauungsplan-ÄqB-Pan 100

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