

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# MARKT GAIMERSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 „BEIDSEITIG DES WALLWIESER WEGES“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Änderungen sind gelb markiert.

Gaimersheim, den 19. Juli 2023  
geändert am 11. Juli 2024, 06. Februar 2025

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000  
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

**Teil B - Textlichen Festsetzungen**

Beigefügt ist:

Teil C - Begründung

## **B.1 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
- (2) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gilt der angegebene Wert für die Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.  
Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- (3) Die festgesetzten Maße für die Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenzen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante Dachhaut bzw. **bis zur Oberkante Attika**. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum First.  
**Für Pultdächer oder andere Dachformen gilt die maximal zulässige Firsthöhe als maximal zulässiger höchster Punkt des Daches.**
- (4) Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit max. 50 cm über Oberkante öffentliche Straße an der tiefsten Stelle **der Straße entlang der Grundstücksgrenze** des Baugrundstücks festgesetzt.
- (5) Die maximal zulässige Grundfläche je Wohnbaukörper beträgt 240 qm.
- (6) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,5.  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

- (7) Die festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen gilt als Höchstmaß.

### § 3 Bauweise

- (1) Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Es sind die in der Fassung der Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 geltenden Abstandsflächen einzuhalten.
- (3) Abgrabungen oder Auffüllungen sind unzulässig.
- (4) Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllhäuschen oder Carports und Wärmepumpen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### § 4 Dächer

- (1) Es sind Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.
- (2) Bei Sattel- oder Walmdächern muss der First mittig in Gebäudelängsrichtung verlaufen.
- (3) Ab einer Dachneigung von 30° sind Dachgauben als Schleppegauben oder Satteldachgauben zulässig. Ein Mischen von Schleppegauben und Satteldachgauben auf einer Dachfläche ist unzulässig.  
Die maximal zulässige Breite einer Dachgaube beträgt 2,80 m. Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten.  
Dachgauben müssen untereinander, zu First, Ortgang und Traufe mindestens 1,50 m Abstand einhalten.
- (4) Dacheinschnitte, Zwerchgiebel oder Widerkehren sind unzulässig.
- (5) Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 6° sind zu begrünen.
- (6) Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in ruhiger, rechteckiger Form (keine Abtreppungen, o.ä.) auf Dächern und an Fassaden zugelassen.

### § 5 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- (1) Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche bei direkter Zufahrt einen Stauraum von mindestens 5 m und bei seitlicher Anordnung einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.
- (3) Für Stellplätze, Garagen, Carports oder sonstige befestigte Flächen müssen versiegelte Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach maximal 9 lfm durch mindestens 6 lfm Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Artenliste 1 in den Hinweisen

zu bepflanzen. Qualität: Hochstamm StU 20 – 25 cm.

- (4) Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Stellplätze umfassen, sind mit maximal einer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erschließen und müssen von dieser durch einen mindestens 1,25 m breiten zu begrünenden Grundstücksstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen (siehe Empfehlungsliste § 5 (6) in den Hinweisen). Je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen. Qualität: Hochstamm StU 18 – 20 cm.
- (5) Darüber hinaus gilt die Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich des Marktes Gaimersheim (-Stellplatzsatzung-) in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung.
- (6) Die Überdeckung von Tiefgaragen muss aus einer durchwurzelbaren Bodenschicht bestehen. Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80 cm beträgt, werden nicht auf die Grundfläche gem. § 2 Abs. 2 angerechnet.
- (7) Dächer von Garagen sind als Flachdächer oder als geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig. Bis zu einer Dachneigung von 10° sind sie zu begrünen.
- (8) Dächer von Carports, Tiefgaragenabfahrten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 10 qm sind zu begrünen.

## § 6 Grünordnung

- (1) Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- (2) Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (siehe Empfehlungsliste § 5 (5) in den Hinweisen). Bestehende Bäume der genannten Mindest-Wuchsordnung können hierauf angerechnet werden.  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 12-14cm.  
Zu pflanzende Bäume gem. § 5 Abs. 3 und 4 werden hierauf nicht angerechnet.
- (3) Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Vegetationsbestände gemäß der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

## § 7 Einfriedungen

- ~~(1) Innerhalb gesetzlich erforderlicher Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe ständige Sichthindernisse oder Sicht behindernder Bewuchs unzulässig.~~
- (1) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mit mind. 10 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von Sichtfeldern.

- (2) Sockel und blickdichte Zäune (z.B. Gabionen, palisadenartige Zäune, Schilfrohrmatten, o.ä.) sind nicht zulässig.
- (3) Als unterer Bezugspunkt für Einfriedungen und Hecken wird das natürliche Gelände **oder das Höhenprofil der Erschließungsstraßen** festgesetzt.

## **§ 8 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser**

- (1) Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu entwässern. Ausbildung und Größe der Entwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und nachzuweisen.  
Ausnahmsweise ist in begründeten Ausnahmefällen, in denen eine Versickerung nicht oder nur ungenügend möglich ist, die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zulässig.

## **B.2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH TEXT**

### **§ 1 Bodendenkmäler / Baudenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Bodendenkmal

- D-1-7134-0122, Siedlung des Mittelneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit oder des Mittelalters,

und an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befinden sich die Bodendenkmäler

- D-1-7134-0176, Richtstätte und Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit
- D-1-7134-0418, Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Gaimerheim,
- **D-1-7134-0169, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marktsiedlung von Gaimersheim.**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art **in den Teilbereichen des Bebauungsplanes nördlich der Hitzhofener Straße und südlich des Wallwieser Weges** ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gilt die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## § 2 Stellplätze

Es wird empfohlen, an oberirdischen Stellplätzen eine geeignete Anzahl von Lademöglichkeiten oder Starkstromanschlüssen zur Versorgung von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

## § 3 Wasserwirtschaft / Niederschlagswasser / Grundwasser

- (1) Es ist vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind.  
In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.  
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.
- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte zulässig.  
Von jedem Bauwerber ist eigenverantwortlich zu überprüfen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei nach NWFreiV und TRENGW erfolgen kann oder ob eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt beantragt werden muss.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- (3) Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen (<http://www.elementar-versichern.bayern.de/>).

## § 4 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass im Altlastenkataster keine Verdachtsflächen (Altlasten, schädliche Bodenveränderungen) aufgeführt sind. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Landratsamt zu benachrichtigen.

## § 5 Grünordnerische Empfehlungen

- (1) Gemäß dem § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV

zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

- (2) Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
- (3) Soll Bodenmaterial i.S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- (4) Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechend vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.
- (5) Empfohlene heimische und/ oder Klimawandel-verträgliche Gehölzarten zur Begrünung der Grünflächen:

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Burgen-Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Bäume 3. Wuchsordnung (Kleinbäume)

Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Stein-Weichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnliche Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Obstbäume als Halb- und Hochstämme (auch Zierformen)	

Heimische Straucharten:

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echte Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa spinosissima</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

- (6) Empfohlene Baumarten zur Begrünung von Straßen und Stellplätzen (verträglich gegenüber Klimawandel und Standortbedingungen):

Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume)

Ahornblättrige Platane	<i>Platanus acerifolia</i>
Spitz-Ahorn 'Allershausen'	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'
Spitz-Ahorn 'Cleveland'	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Silber-Linde 'Brabant'	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'

Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Stadt-Ulme	<i>Ulmus hollandica</i> 'Lobel'

Bäume 3. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume)

Burgenahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Lederblättriger Weißdorn	<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'	<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'
Mehlbeere 'Magnifica'	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'
Thüringische Säulenmehlbeere	<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'

- (7) Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen.

## § 6 Klimaschutz

- (1) Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die möglichst weitgehende Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien (z.B. Holz, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.) empfohlen.
- (2) Es wird darauf hingewiesen, dass die thermische Nutzung des Untergrundes (z.B. für erdverlegte Kollektoren (horizontal)) erlaubnispflichtig ist und beim Landratsamt zu beantragen bzw. anzuzeigen ist.



Im Zusammenhang mit der Nutzung regenerativer Energien wird auf eine Vielzahl von Förderprogrammen des Bundes und des Freistaats Bayern hingewiesen.

- (3) Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf den Dächern zu installieren.
- (4) Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.

## **§ 7 Artenschutz**

Auch bei Baumaßnahmen hinsichtlich einer Nachverdichtung sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 und § 44 BNatSchG weiterhin zu beachten.

## **§ 8 Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von 37 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.