

TEIL C: BEGRÜNDUNG

MARKT GAIMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 76

„NÖRDLICH KAPELLENWEG“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gaimersheim, den 11. Juli 2024
geändert am 12. Februar 2025

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. 76 „Nördlich Kapellenweg“
im Markt Gaimersheim
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

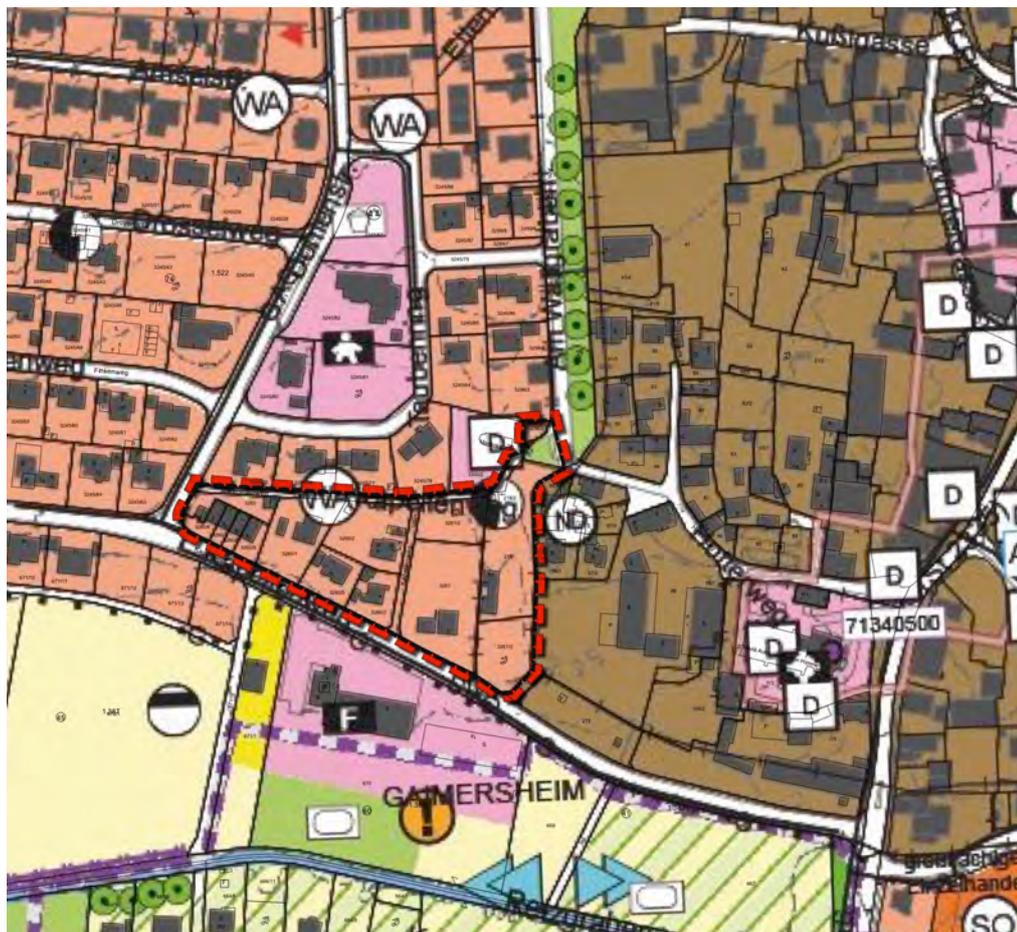
1. Ziel und Zweck der Planung

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 „Nördlich Kapellenweg“ den Bebauungsplan Nr. 76 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. Es grenzt im Osten direkt an die Ortsmitte, ausgewiesen als Mischgebiet, im Norden und Westen schließen Wohngebiete an und im Süden bildet der Kapellenweg die Grenze. Südlich davon befinden sich Feuerwehr, Sportplatz und Freibereiche bis hin zum Retzgraben.

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. 4.000 qm unter 20.000 qm.



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

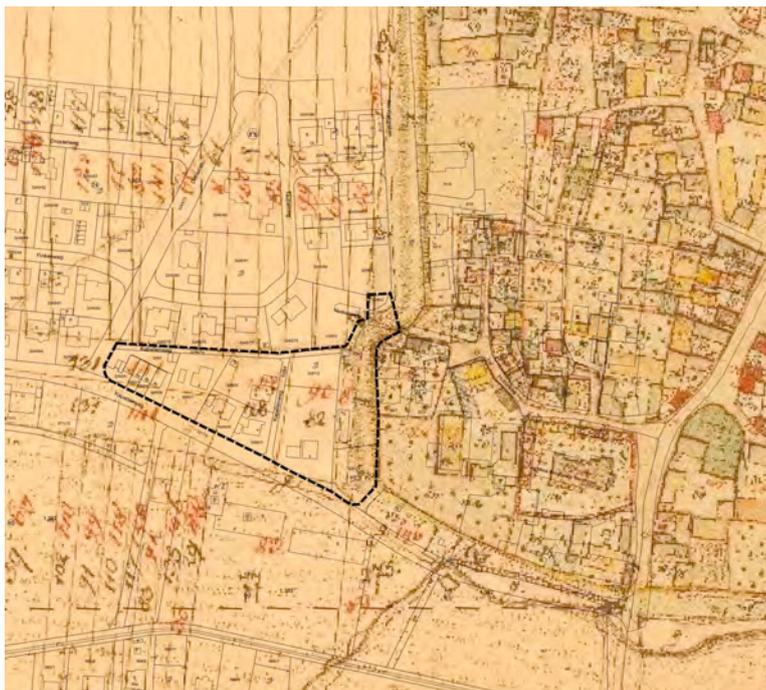
3. Angaben zum Planungsgebiet, bestehende Bebauung



Luftbild mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Kapellenweges und zieht sich von der Dohlenstraße im Westen bis zum Wallgraben im Osten. Der Fußweg „Kapellenweg“ begrenzt das Planungsgebiet im Norden und durchzieht als gleichnamige schmale Straße den Geltungsbereich von Nord nach Süd.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Die Grundstücke werden von den anliegenden Straßen erschlossen. Das Planungsgebiet ist vollständig erschlossen, Ver- und Entsorgung gesichert und in der Westhälfte vollständig bebaut. In der Osthälfte im Bereich des ehemaligen Wallgrabens ist das Planungsgebiet nur locker bebaut und mit zahlreichen Bäumen überstellt.



Urkataster mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o-M-

Dort befinden sich auch die Bodendenkmäler D-1-17134-0418 und D-1-17134-0169, spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung und mittelalterliche und frühneuzeitliche Befund im Bereich der Marktsiedlung von Gaimersheim. I

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (FINr. 218 und 3261/3) sind bis heute die Reste der spätmittelalterlichen Marktbefestigung im Gelände ablesbar. Das Erscheinungsbild des obertägig sichtbaren Bodendenkmals unterliegt nach Art. 7.4 BayDSchG besonderem Schutz. Eine Bebauung dieses Bereichs könnte die Sichtbarkeit des obertägig erhaltenen Bodendenkmals extrem beeinträchtigen. Aus denkmalpflegerischer Sicht eignet sich dieser Bereich daher nur bedingt für eine Nachverdichtung.

4. Bestehende Bebauung



bestehende GRZ der Hauptgebäude, o. M.

Im Planungsgebiet befinden sich Wohngebäude mit ihren Nebengebäuden. Ganz im Westen sind bereits Reihenhäuser mit einer GRZ der Hauptgebäude von 0,27 errichtet worden. Im restlichen Planungsgebiet staffelt sich die Grundflächenzahl, die im Vorfeld wie oben dargestellt ermittelt wurde, von unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen über locker bebaute Grundstücke mit einer GRZ von 0,05 oder 0,08 bis hin zu einer GRZ von 0,24.

Das Nachverdichtungspotential im Planungsgebiet reicht von derzeit unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über mögliche Anbauten oder Aufstockungen bis hin zu dichteren Ersatzneubauten.

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. Eine besondere Bedeutung kommt hier dem ehemaligen Wallgraben zu.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebiet wird gemäß seiner tatsächlichen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan 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.

Entlang der ehemaligen Wallbefestigung wurde eine 3,50 m breite private Grünfläche festgesetzt, die nicht bepflanzt werden darf und als Rasenfläche erhalten werden muss. Die Baugrenze hat an der engsten Stelle im Norden einen Abstand von 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze, der sich auf 8 m im Süden aufweitet. Damit bleibt der ehemalige Wallgraben zwar nicht als parkähnlicher Freiraum erlebbar, ein Grünstreifen mit dem obertägig sichtbaren Bodendenkmal jedoch bleibt erhalten.

Im übrigen Plangebiet wurden die Baugrenzen großzügig mit drei Meter Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt, um größtmöglichen Planungsspielraum zu ermöglichen.

Den Auftakt im Norden bildet ein öffentlicher Platz vor der Marienkapelle, wovon auch das Grundstück mit der Fl.Nr. 218 erschlossen wird. Von diesem Platz führt ein Fußweg nach Westen zur Dohlenstraße. Der Kapellenweg schafft die Verbindung nach Süden zur größeren Erschließungsstraße „Kapellenweg“.

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. Das Maß der baulichen Nutzung ist damit - obgleich am Rande des Ortskerns - bewusst niedriger als im Ortskern und hebt sich dadurch ab.

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. Für den Großteil der Grundstücke besteht damit große Nachverdichtungsmöglichkeit. 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 Schlepp- 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.

Auf den Fl.Nrn. 218 und 3261/3 sind Tiefgaragen nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der denkmalpflegerischen Erlaubnis zulässig.

Im Hinblick auf mehr Durchgrünung, Reduzierung der Auswirkungen des Klimawandels wie CO₂-Bindung, Kühlung im Sommer, Wasserrückhalt und nachhaltigeres Niederschlagswassermanagement wurden ergänzende Festsetzungen getroffen: Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Zur Durchgrünung und Schutz vor Überhitzung wurde festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen mit Bäumen überstellt werden müssen. Zur Vermeidung übergroßer befestigter Flächen müssen sie zudem mit einer Zufahrt von der Straße erschlossen und durch einen mindestens 1,25 m breiten zu begrünenden Grundstückstreifen getrennt sein. Zudem sind 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 klimaresistente bzw. Artenvielfalt fördernde Artenlisten.

Dächer von Carports, Tiefgaragenabfahrten und größeren Nebenanlagen sind im Hinblick auf geringe Aufheizung, mehr Durchgrünung, Schaffen von Habitaten und gedrosselte Niederschlagsableitung ebenfalls zu begrünen.

Tiefgaragen müssen diesbezüglich 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, um ausreichend Flächen für eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vorzuhalten. Teilversiegelungen vermindern im Vergleich zu Vollversiegelungen zudem die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens.

Je Baugrundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 klimaresistenter bzw. Artenvielfalt fördernder Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Bäume binden nicht nur Kohlendioxid, sondern tragen auch dadurch zum Klimaschutz bei, indem sie Wasser verdunsten, im Sommer kühlen, Boden vor dem Austrocknen schützen und den Wasserrückhalt in der Landschaft erhöhen. Zudem wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht, was den Wohnbedürfnissen der Bewohnerschaft Rechnung trägt. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind zu erhalten und dürfen nur im Einvernehmen mit dem Markt beseitigt werden.

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):	1,11 ha	=	100 %
davon entfallen auf:			
Verkehrsfläche	0,11 ha	=	10 %
Nettobauland:	1,00 ha	=	90 %

Damit ergibt sich folgende bauliche Nutzung des Grundstücks:

Nettobauland	10.000 qm
Grundflächenzahl	0,4
max. zulässige Grundfläche Hauptnutzung	4.000 qm
Überschreitung um 50%	
für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 6.000 qm	

Gaimersheim, den

Andrea Mickel,
Erste Bürgermeisterin