Bebauungsplan Nr. 55 - Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung:

Der Markt Gaimersheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176); der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

Teil A Planzeichnung

Planzeichenerklärung

A.I. Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 15m	Wandhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Anpflanzen

Bäume - Erhaltung

Sträucher - Erhaltung

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1. Änderung) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

bestehende Grundstücksgrenzen

386,0
385,5
Höhenlinie

Teil B Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeindebedarf mit dem Planzeichnen für „Schule" festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,7 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf IV als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird als Wandhöhe 15m als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Diese berechnet sich als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut und der Bezugshöhe 386,15m (DHHN 2016).

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch im Plan dargestellte Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

In der Planzeichnung sind zu erhaltende und neu zu pflanzende Gehölze festgesetzt. Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen kann entwurfsbedingt von der dargestellten Lage abgewichen werden. Es dürfen nur Pflanzenarten mit nachgewiesener Standorteignung verwendet werden.

Vorschlagsliste Bäume:

- Carpinus betulus i.S. Hainbuche
- Gleditsia triacanthos i.S. Gleditschie
- Liriodendron tulipifera Tulpenbaum
- Metasequoia glyptostroboides Chinesisches Rotholz, Urweltmammutbaum
- Platanus acerifolia i. S. Platane
- Taxodium distichum Sumpfzypresse
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Quercus cerris Zerr-Eiche
- Quercus frainetto Ungarische Eiche
- Sophora japonica Schnurbaum
- Acer campestre i.S. Feld-Ahorn
- Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne
- Fraxinus ornus Blumen-Esche, Manna-Esche
- Koelreuteria paniculata Blasenbaum, Blasenesche
- Quercus rubra Amerikanische Rot-Eiche
- Tilia cordata ' Greenspire' Stadt-Linde
- Prunus avium i. S.Vogelkirsche
- Malus in Sorten
-

Vorschlagsliste Sträucher:

- Amelanchier lamarckii Felsenbirne
- Corylus avellana Haselnuss
- Cotoneaster multiflorus vielblütige Zwergmispel: durchlässiger Boden
- Prunus ceracifera Kisch-Pflaume
- Syringa in Arten und Sorten
- Berberis vulgaris Sauerdorn, Gewöhnliche Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Elaeagnus multiflora Vielblütige Ölweide
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera ledebourii Schwarzrote Heckenkirsche
- Lonicera maackii Baum-Heckenkirsche, Schirm-Heckenkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Rosa spec. Rosen in Sorten
- Spiraea spec. Spiere in Sorten
- Potentilla spec. Fingerstrauch in Sorten
- Viburnum lantana wolliger Schneeball

Die Vorschlagsliste entspricht den bewährten Pflanzenarten zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplans. Sollten sich in der Zwischenzeit neue klimaangepasste Pflanzkonzepte ergeben, können diese Sorten bzw. diese Pflanzkonzepte ebenfalls gepflanzt bzw. umgesetzt werden.

2. Hinweise

2.1 Belange des Denkmalschutzes

Das gesamte Gelände wurde bei der Erstbebauung umfassend untersucht. Ergänzende Baumaßnahmen im untersuchten Bereich benötigen keine weiteren denkmalschutzfachlichen Untersuchungen. Die Erlaubnispflicht gilt weiterhin.

Bei Auffinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege. Für alle Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu beantragen. Für den Fall, dass Bodendenkmäler gefunden werden, die aus wichtigen Gründen zulässigerweise überplant werden müssten, sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten:

a. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
b. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
c. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
d. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
e. Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

2.2 Belange der DB Services Immobilien GmbH

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

2.3 Geplante Südumgehung Gaimersheim / Lärmschutz

Für die geplante Umgehungsstraße sind, sofern die Werte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung. 16. BImSchV) durch bauliche Maßnahme nicht eingehalten werden können, im Norden und Osten des geplanten Gymnasiums durch den entsprechenden Baulastträger der Umgehungsstraße aktive Schallschutzmaßnahmen herzustellen.

2.4 Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplans ist in den niederschlagsreichen Jahreszeiten mit einem hohen Schichtwasserstand zu rechnen. Der Hauptgrundwasserleiter besteht aus den Karbonatgesteinen des Malms, die von den weniger wasserdurchlässigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse überlagert werden. Die Grundwasseroberfläche im Malm liegt gemäß der hydrogeologischen Karte zwischen etwa 375 und 380 m ü. NN, was auf gespannte Grundwasserverhältnisse hinweist. Es ist möglich, dass Feinsandschichten innerhalb der Oberen Süßwassermolasse in hydraulischer Verbindung mit dem Malmgrundwasser stehen.

Teilweise kann es sich bei den gemessenen Grundwasserständen auch um Schichtenwasser handeln, das sich auf den weniger durchlässigen Schluffen staut. Daher sind bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen zur Entwässerung und Abdichtung erforderlich, um potenzielle Schäden durch aufstauendes Wasser zu vermeiden. Eine detaillierte Prüfung der Gründungs- und Entwässerungskonzepte ist notwendig, um den wassertechnischen Anforderungen gerecht zu werden.

2.5 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttung innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Ein Überschuss an Oberboden darf zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden.
Für Geländeauffüllungen darf nur inertes Material (bspw. Aushubmaterial) verwendet werden, von dem keine Grundwassergefährdung ausgehen kann.

2.6 Schmutzwasserbehandlung/ Entwässerung

Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserleitung anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zugelassen.

Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend groß dimensioniert und bereits für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich ausgelegt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Grundstücksflächen ist, soweit möglich, breitflächig auf den Grundstücken zu versickern. Niederschlagswasser von Parkflächen, Hofflächen, Zufahrtswegen darf nur breitflächig, nicht überversickert werden. Diese Flächen sind durchlässig zu gestalten. Eine Verschmutzung des Grundwassers muss ausgeschlossen sein. Der öffentliche Regenwasserkanal ist in seiner Aufnahmekapazität auf einen Abflussbeiwert von v = 0,50 beschränkt. Darüberhinausgehende Einleitung von Oberflächenwasser ist nicht möglich.

Das Regenwasser wird plangemäß in ein Regenrückhaltebecken mit Überlauf in den Augraben (Berechnung für gesamtes Flurstück und 50-jähriges Regenereignis) geleitet. Hierfür besteht eine Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung bis 2029. Danach wird auf Grund der Anforderungsverschärfungen im Wasserrecht eine Vorreinigung für belastete Wässer (z.B. von Verkehrsflächen) auf dem eigenen Grundstück nötig. Diese sind entsprechend vorzusehen. Das bestehende Wasserrecht hat ausreichend Puffer für die geplante Erweiterung

Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf die Straßenfläche abgeleitet werden.
Hausdrainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden. Sollte sich im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dichtigkeitsprüfungen, welche alle 10 Jahre zu wiederholen sind, durchzuführen.

2.8 Stromversorgung

Für die Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen der E.ON Bayern sind die Zaunfundamente und Sockel auszusparen (nach Angaben der E.ON). Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen- oder gehwegseitig mit der Zaunflucht bündig gesetzt werden. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der straßenseitig zugewandten Außenwand, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen.

Teil C Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Marktes Gaimersheim. in Kraft.

Markt Gaimersheim, ……..

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15.01.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des **Bebauungsplans Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXXXXX ortsüblich bekannt gemacht.

Gaimersheim, den _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

2. Zu dem Bebauungsplanentwurf des **Bebauungsplans Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** in der Fassung vom **XX.XX.2025** wurden der betroffenen Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2025** bis **XX.XX.2025** die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Gaimersheim, den, _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

3. Zu dem Bebauungsplanentwurf des **Bebauungsplans Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** in der Fassung vom **XXXX** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XXXX** bis **XXXX** beteiligt.

Gaimersheim, den _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

4. Der Bebauungsplanentwurf des **Bebauungsplans Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** in der Fassung vom **XXXX** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XXXX** bis **XXXX** öffentlich ausgelegt.

Gaimersheim, den _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

5. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates in der Sitzung vom **XXXX** den **Bebauungsplan Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **XXXX** als Satzung beschlossen.

Gaimersheim, den _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschluss zu dem **Bebauungsplan Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** wurde am **XXXX** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der **Bebauungsplan Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei dem Markt Gaimersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
DIN-Vorschriften sowie technische Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, können dort ebenfalls während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
Der **Bebauungsplans Nr. 55 Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung** ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gaimersheim, den _____ (Siegel) _____
Erste Bürgermeisterin

Plangrundlagen und integrierte Planungen (nachrichtlich übernommen)
Digitale Flurkarte (Stand 13.11.2024)

Index	Datum	gez.	Änderung

Projekt
Bebauungsplan Nr. 55 - Gymnasium Gaimersheim 1. Änderung

N
ETRS89/UTM32N
DHHN2016 (Status 170)

Auftraggeber
Zweckverband Gymnasium Gaimersheim

Planverfasser
Hackl Hofmann Landschaftsarchitekten GmbH

Marktplatz 18, 85072 Eichstätt
Tel. 08421 9345-0, Fax -29
www.hackl-hofmann.de, info@hackl-hofmann.de

hackl hofmann

Planinhalt
Entwurf
Bebauungsplan und Grünordnungsplan

VORABZUG

Plan-ID			Maßstab	1:1000	Plan-Nr. 1
Gez.	AH	Projektcode GGBP	Datum	26.03.2025	Index A