

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 39 "Am Bachl"

Der Markt Gaimersheim im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 31 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bauungsplan Nr. 39 "Am Bachl" als Satzung

Bestandteile der Satzung:
 - Bauungsplan Nr. 39 "Am Bachl" in der Fassung vom 09.05.2025
 - Begründung in der Fassung vom 09.05.2025

Mit beifolgt ist:

- Gutachten Baugrunderkundung Fa. Syntab vom 29.11.2019
- Gründungsempfehlung Fa. Syntab vom 03.04.2020
- Geotechnische Stellungnahme Fa. Spötka vom 23.10.2020
- Geotechnischer Bericht Fa. Spötka vom 21.02.2022
- Schalltechnische Untersuchung IB Kottermar vom 26.11.2019
- Ergänzung Schalltechnische Untersuchung IB Kottermar vom 13.12.2024
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme OFA vom April 2020
- Umweltbericht LA Weinzierl vom 09.05.2025
- Ausgleichsfächekonzept LA Weinzierl vom 09.05.2025



A: Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich Bauungsplan**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**
WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgelisteten Anlagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
II: Höchstmaß der Vollgeschosse
GRZ 0,4: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
GFZ 0,4/0,6: Maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) Bereich 1 = 0,5, Bereich 2 + 3 = 0,6
WH 7,00m: Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,00m gemessen vom Rand des Straßennraums in Grundstücksmitte.
FH 11,50m: Die maximale zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m, gemessen vom Rand des Straßennraums in Grundstücksmitte.
Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzung in den Bauräumen.
- Bauweise / Baugrenzen**
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Kettenhäuser zulässig
Mehrfamilienhaus zulässig
offene Bauweise in Bereich 1 und 2, abweichende Bauweise in Bereich 3
Dachneigung bei E+D: 0-45°, bei E+1+D: 0-35°
Baugrenze: außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).
Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO haben Vorrang vor den im Bauungsplan festgesetzten Baugrenzen.
Baulinie: es muss auf dieser Linie gebaut werden (§ 23 (1-3) BauNVO).
Zulässige Hauptfrischrichtung
Bereich 1: Die zulässige Hauptfrischrichtung verläuft mittig in Gebäudelängsrichtung (Ost-West)
Bereich 2: Die zulässige Hauptfrischrichtung verläuft in Nord-Süd-Richtung bzw. stützt die Dachentwässerung innenliegend

▼ Lage der Grundstückszufahrt

5. Nebengebäude und Stellplätze

Die Stellplatzanzahl und die Fahrradabstellanzahl der Marktgemeinde Gaimersheim in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassungen sind zu beachten.

6. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen zur besonderen Zweckbestimmung: Parkplatz
- Verkehrsflächen zur besonderen Zweckbestimmung: Öffentliche Fußweg
- Verkehrsflächen zur besonderen Zweckbestimmung: Öffentliche Fuß- und Radweg
- Feldweg

7. Schallschutzmaßnahmen

- Überschreitung IGW-Pegelwerte im EG, baulich/passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- Überschreitung IGW-Pegelwerte im 1.OG, baulich/passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- Überschreitung IGW-Pegelwerte im 2.OG, baulich/passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- Lärmpegelbereich I: bis 55 dB
- Lärmpegelbereich II: 56 bis 60 dB
- Lärmpegelbereich III: 61 bis 65 dB
- Lärmpegelbereich IV: 66 bis 70 dB
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, Überschreitung Außenlärmpegel >61dB(A), passiver Schallschutz erforderlich

8. Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebote der Anzahl nach nicht jedoch dem Standort nach verpflichtend:
- Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum, gemäß Artenliste Ziff. C.x.2
- Der Standort ist im Bereich der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschleierbar.
- Pflanzung von Einzelbäumen in öffentlicher Grünfläche, gemäß Artenliste Ziff. C.x.3
- Der Standort ist im Bereich der Öffentlichen Grünfläche verschleierbar.
- Strauchgruppe mit je mindestens fünf Sträuchern, gemäß Artenliste Ziff. C.x.3
- Der Standort ist im Bereich der Öffentlichen Grünfläche verschleierbar.
- Für die Bepflanzung privater Grünflächen sind vorrangig Sorten der aufgeführten Artenlisten Ziff. C.x.1 zu verwenden.
Schotter- und Steingärten sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht zulässig.

- ## B: Hinweise / Darstellungen
- Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Maßangaben in Meter
 - Vorschlag Grundstückeinteilung
 - Angabe der ca.-Grundstückfläche
 - Vorschlag Standort Garage
 - Höhenschichtlinien

C: Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 250 m², die Mindestgrundstücksgröße für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt 400 m².

Für das dargestellte Baugelände ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt, mit Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 IV BauNVO bis 0,6. Tiefgaragen, deren Überdeckung mindestens 80cm betragen, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Für das dargestellte Baugelände ist die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) im Bereich 1 mit 0,5 festgesetzt. Im Bereich 2 und 3 ist die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird mit E + D + E + I festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,00m. Gemessen wird dabei vom Rand des Straßennraums in der Grundstücksmitte.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 11,50m. Gemessen wird dabei vom Rand des Straßennraums in der Grundstücksmitte.

Die zulässige Hauptfrischrichtung im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße verläuft mittig Gebäudelängsrichtung (Ost-West). Im südlichen Bereich der Erschließungsstraße verläuft die Hauptfrischrichtung in Nord-Süd-Richtung bzw. stützt die Dachentwässerung innenliegend.

Im gesamten Baugelände wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad und bei E+1+D mit 0-35 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

2. Bauweise

Abweichende Bauweise
Für das Allgemeine Wohngebiet Bereich 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. An die nördliche Baulinie muss in einer Tiefe von 10,00 m über alle Geschosse herangebaut werden.

An die südliche Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von 6,00 m im ersten Vollgeschoss herangebaut werden; in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Die Wandflächen, die durch Festsetzung auf der Grundstücksgrenze stehen, sind ohne Fenster auszubilden, um nicht einsehbare Freireiche zu gewährleisten. Ausgenommen davon WC-Fenster, Bad-Fenster und Oberlichter in Treppenhäusern. Bei den Außenwänden, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, ist der Brandschutz gem. BayBO zu beachten.

3. Garagen / Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags geltenden Fassung nachzuweisen. Die Fahrradabstellanzahl des Marktes Gaimersheim, in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags geltenden Fassung ist zu beachten.

Stellplätze, Carports, 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.

Auf dem Grundstück vorgesehene Stellplätze für Fahrzeuge sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

4. Baugrenzüberschreitung

Eine Baugrenzüberschreitung für folgende Bauteile und deren Abstützungen ist zulässig, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden:

- Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen (auch wenn sie über die gesamte Außenwandlänge geführt werden) bis max. 1,50m
- Kellerabgänge und deren Überdachung bis max. 1,50m
- Dachüberstände bis max. 1,00m
- Balkone ohne Abstützung bis max. 1,50m

5. Gestaltung

Als Dachform für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen werden Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen.

6. Geländeoberfläche

Stellplätze, Carports, 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.

7. Festsetzung von Gestaltung und Begrünung von Freiflächen

7.1 Gestaltung der unbebauten Flächen
Bodenbefestigung und Tragstrukturen von Fußwegen, Zugängen, Zufahrten und oberirdischen Stellplätzen sind nur in wasserdrainierender Bauweise zulässig (z.B. Pflasterung mit mind 30% Feugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).
Schotter- 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 1 Straucher gemäß „Artenliste 1“ 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 zu schützen.

7.2 Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen (gemäß „Artenliste 3“), Holzlattenzäune, Metallzäune oder vorgepflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m und mind. 13 cm Bodenabstand zulässig, ausgenommen innerhalb von gesetzlich erforderlichen Sichtleitern.
Sockel und blinde Zäune, wie 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 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.

7.3 Gestaltung von Flachdächern
Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 6 sind zu begrünen.
Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

7.4 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 Bauantrags gültigen Fassung.
Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Ausbau (Oberfläche und Unterbau) festzusetzen.
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen versiegelte Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige befahrbare Flächen nach maximal 9 m, durch mindestens 6 flm. Grünfläche mit einer Tiefe von 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen der Artenliste nach 8.3 zu bepflanzen.
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen der Artenliste nach 8.3 zu bepflanzen. Es ist 1 Baum/4 Stellplätze zu pflanzen, für jeden Baum ist ein 6 m² großer Pflanzraum mit einem ausreichenden Stammschutz (Antwirschutz) vorzusehen. Bei jeglichem Ausfall sind es entsprechend zu ersetzen.
Bei Tiefgaragen muss eine Überdeckung (durchwurzbare Bodenschicht) mit mind. 80 cm gewährleistet sein. Flächen mit dieser Überdeckung werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

7.5 Wasserversorgung / 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. Im Bereich 2 (Kettenhäuser) erfolgt die Niederschlagswasserentleitung der Dach- und südlichen Grundstücksflächen Richtung Süden in den offenen Graben zur Ausgleichsfläche. Die nördlichen Hofflächen können an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8. Schallschutzmaßnahmen

Verkehrslärm
Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Beteterrassen in Krankenhäusern und Sanatorien erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermar GmbH, Auftragsnummer: 8843.1/2024-RK, vom 13.12.2024 die der Begründung des Bauungsplans beifolgt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

D: Hinweise durch Text

1. Entwässerung

Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Eine vom Abwasserkanalssystem getrennte Ableitung von Oberflächenwasser aus Fremdenzweckgebieten ist anzustreben. Eventuell vorhandene Drainagen sind bei Bedarf vorflutfähig herzurichten.

Das auf den Grundstücken sowie auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Niederschlagswasser kann der Brauchwasserzuzufuhr zugeführt oder versickert werden. Soweit Brauchwasserzuzufuhr und Versickerung nicht möglich sind, ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. in den offenen Graben im Süden des Baugeländes zulässig. Es dürfen keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Niederschlagswasser darf nicht über belastete Bodenbereiche versickert werden. Regenwasserzuzufuhr als Brauchwasser in Wohnhäusern ist der Gemeinde anzuleiten.

Durch die 1. Bodengutachten sehr hohen Grundwasserstände von teilweise 0,4-0,5 m unter GOK könnte eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentberkung auf den Grundstücken notwendig werden, die beim Landratsamt zu beantragen ist. Neben den Gebäuden sind auch Hausanschlussleitungen setzungssicher zu errichten.

2. Baumplanung

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Kabeltrasse der Deutschen Telekom und der Bayerwerk AG, sowie der Kanäle der Abwasserbeseitigungsstrasse Ingolstadt-Nord einzuhalten. Zu messen ist jeweils vom Stammkreuz zu Kabeltrasse.
Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ACGBG sind einzuhalten.
Hinsichtlich geplanter Baumplanungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

3. **Pflege unbebauter Grundstücke**
Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es wird das Anwenden der DIN 19731 empfohlen. Die Bodennieten und Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sind offen nicht befahren werden. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.

4. **Bodendenkmäler**
Für Bodendenkmäler jeglicher Art im Geltungsbereich des Bauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. **Stromversorgung**
Die geplanten Gebäude werden über Erdkanal und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Aufputz-Hausanschlusskästen (im Kellerraum) oder in Wandnischen (Außenwand) an der, der Straßenseite zugewandten Hausfront.

Bei der Bayerwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

6. **Schallschutzmaßnahmen**
Bauliche Schallschutzmaßnahmen:
In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrsschallschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor der für Lüftungs Zwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die IGW von 59 dB(A) tags und/oder 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

Passive Schallschutzmaßnahmen, nur Verkehrslärm:
Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgegebenen Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungs Zwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Die Außenbauteile der im Sinne der DIN 4109-2016-07 schutzbedürftigen Räume, müssen dabei abhängig von der Raumart (Wohnung, Büroräume usw.) und den jeweiligen Lärmpegelbereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1:2016-07 erfüllen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei Baugrundstücken müssen die Bestimmungen des nach baurechtsgemässlichen Vorschriften geforderten Schalldämmwertes eingehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage AS.2/1 – Punkt 5 b der eingeleiteten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 8843.1/2024-RK vom 13.12.2024 an den Plangebietern aufgeführt sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei direkt im Nachberraum befindlichen Außenbereichen (z.B. Terrassen) Überschreitungen vorliegen. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen (Teil-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Stützung der Freireiche auf schallabgewandte Gebäudeseiten kann entgegen gewirkt werden.

Die in den Festsetzungen des Bauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bauplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Gaimersheim, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

7. **Wärmepumpe**
Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungsspiegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden (Summenwirkung mit anderen Anlagen). Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmhilfen und Schalldämmfenstern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämmfenstern keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im häufigeren Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen
Mindestens 20 % des Baugrundstückes sind nicht zu überbauen oder zu befestigen und mit Gehölzen und Sträuchern zu begrünen. Für die Bepflanzung privater Grünflächen sind vorrangig Sorten der Artenlisten zu verwenden. Auf je 200 m² Fläche einer Parzelle ist ein Baum bodenständiger Art oder ein Obstbaum zu pflanzen. (Laubbäume, 2. Ordnung, Pflanzgröße SHJ 12-14 cm, 3xv);
Artenliste Bäume und Sträucher für Garten-, Freiflächen und Hecken privater Grünflächen:

Bäume	Sträucher
Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Ess-Kastanie	Castanea sativa
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweigriff Weißdorn	Crataegus laevigata
Engfr. Weißdorn	Crataegus monogyna
Walnuss	Juglans regia
Hot-Rose	Malus sylvestris
Stein-Weißelbeere	Prunus mahaleb
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Prunus pyras
Traubenreife	Quercus petraea
Weinrebe	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Cornel-Mehlebeere	Sorbus aria
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor

8.3 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum in öffentlicher Grünfläche:
Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., STU 20-25 cm
Artenliste (in stadtklimaverträglichen Sorten):
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides 'Ailershausen' - Spitz-Ahorn 'Ailershausen'
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlebeere 'Magnifica'
Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde 'Brabant'

8.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in öffentlicher Grünfläche
Es sind gebietsweise Gehölze der Herkunftregion '5.2 Schwäbische und Fränkische Alb' zu verwenden, Pflanzdicke 1 Stück / 2 m².

Pflanzqualitäten:
Bäume: Hochstamm 3xv., STU 12-14 cm oder Heister, 2xv., 150-200 cm
Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60-100 cm

Artenliste
Bäume
Malus sylvestris
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus minor
Sträucher
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Haselnuss
Zweiggriffiger Weißdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holländer
Gewöhnlicher Schneeball

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Abriss der Feldscheune im Nordteil der Flur 252 soll nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen. Im Falle eines Abbruches während der Brutzeit, ist im Vorfeld des geplanten Termines durch einen fachkundigen Prüfer zu kontrollieren, ob konkrete Vogelbruten am Gebäude vorliegen. Im Falle einer aktuellen Brut muss mit den Abbrucharbeiten abgewartet werden bis die Jungtiere flügel sind und den Bereich verlassen haben.

Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Geltungsbereiches:
Auf der Ausgleichsfläche A1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.505 m² wird ein Kompensationsumfang von 19.310 Wertepunkten erbracht.

Nr.	Gemarkung	Flur Nr.	Fläche	best. Nutzung	Entwicklungsziel
A1	Gaimersheim	252	1.513 m ²	Intensivgrünland braungefalten	Herstellung und Pflege von artenreichem Extensivgrünland, artenreichen Säumen, Schneefried-Wasserohrloch; Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	253/5	109 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	253/6	98 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	253/7	88 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	253/8	81 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	253/9	81 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	254	116 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	255	120 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	255/1	120 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	256	765 m ²	Intensivgrünland	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht
A1	Gaimersheim	257	422 m ²	Ackerfläche	Herstellung und Pflege von artenreichen Säumen, Schilf- und Landröhricht

8. Der Satzungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 39 "Am Bachl" wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstenzeiten bei der Marktgemeinde Gaimersheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktgemeinde Gaimersheim, den