

Bebauungsplan Nr. 74
"Am Kraiberg" nach § 13a BauGB

Der Markt Gaimersheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1988 (GVBl. S. 79), BauGB 2020-1-1, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayBO 2152-18, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausweisung der Baulastzone und die Darstellung des Planzustands (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen und Text

1 Geltungsbereich

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches

2 Art der baulichen Nutzung

- WA₀₁ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- WA₀₂ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 & 5 BauNVO sind unzulässig.
- WA₀₃ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 & 5 BauNVO sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 0,4
- GRZ 0,5 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 0,5
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 2 Vollgeschosse. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht der Geschossfläche zuzurechnen.
- Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss im Bestand (FOK EG_{max} Bestand). Diese darf bei Um- bzw. Ersatzbauten um max. 0,3 m angehoben werden.
- Bei unbebauten Grundstücken darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max} neu) max. 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Bestandsstraße an der dort höchsten Stelle des Baugrundstücks an der Grundstücksgrenze betragen.
- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei Um-, Ersatz- bzw. Neubauten darf ausnahmsweise überschritten werden.
- Maximale Wandhöhe (WH) ab FOK EG in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 7,0 Meter
- Maximale Firsthöhe (FH) ab FOK EG in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 11,5 Meter bis zum Gebäudefirst bzw. bis zum höchsten Punkt des Daches.
- WH_{max} 7,0 m
- FH_{max} 11,5 m

4 Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise, Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen: Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Müllhäuschen, Wärmepumpen sowie verfahrensfreie Vorhaben nach der Bayerischen Bauordnung sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

— bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Planungsgebiet auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche min. 1 heimischer Laub- oder Obstbaum, vorrangig aus den Liste der Pflanzempfehlungen zu planen, unterhalten und bei Auffall zu ersetzen. Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume mit festgesetzter Mindestgröße und -qualität können angerechnet werden:

Laubbäume: 2. Ordnung, min. STU 12-14, 3xv / Obstbäume: Hochstamm min. 1,8m

Be- und Eingrünung von Stellplatzanlagen und Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche

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.

Für Stellplätze, Garagen, Carports oder sonstige befestigte Flächen müssen versiegelte Flächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach maximal 9 m durch mindestens 6 m Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Arieleite in den Hinweisen zu bepflanzen. Qualität: Hochstamm STU 20 – 25 cm.

Auf den Baugrundstücken sind oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenplaster, Schotterstein o.) und Unterbau auszubilden. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Arieleite 1 in den Hinweisen zu bepflanzen. Qualität: Hochstamm STU 20 – 25 cm.

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 begründeten Grundstückstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumreihen oder Baumgraben zu überstellen (siehe Hinweise Pflanzempfehlungen). Je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Planraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen. Qualität: Hochstamm STU 18 – 20 cm.

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 begründeten Grundstückstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumreihen oder Baumgraben zu überstellen (siehe Hinweise Pflanzempfehlungen). Je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Planraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m² mit Substrat herzustellen. Qualität: Hochstamm STU 18 – 20 cm.

B Örtliche Bauvorschriften durch Planzeichen und Text

1 Dachform

D-1-45° Maximal zulässige Dachneigung (DN) in Grad; hier D-1-45°

2 Weitere örtliche Bauvorschriften durch Text

Dachgestaltung

Bei Dachneigungen von 25 – 45° sind Dachgauben nur als untergeordnete Dachaufbauten i.V. mit Art. 6 Abs. 5a BayBO zulässig. Bei Dachneigungen von <25° sind Dachgauben unzulässig.

Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind mit gleichstehenden Dächern mit durchgehender Firstlinie über die Längsseite des Hauptgebäudes auszubilden. Auch Garagen/ Carports und Nebenanlagen müssen eine durchgehende Firstlinie haben. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z.B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen haben. Pultdach bis zur für das jeweilige Baufeld zulässigen maximalen Dachneigung oder Flachdach.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen gegenüber dem Hauptgebäude in abweichender bis zur für das jeweilige Baufeld zulässigen maximalen Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Grenzständig aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen dabei in gleicher Höhe, Dachform und -neigung zusammengebaut werden.

Flache und bis 15° fach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Carports, Garagen sowie Tiefgaragenabfahrten sind ab 10m² Dachfläche – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Grünem, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Dachanlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach mit einem parallelen Abstand von max. 0,3 m ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Fassadenanlagen müssen senkrecht mit einem max. Abstand von 0,3 m an der Fassade montiert werden. Anlagen zur Energiegewinnung sind in ruhiger rechteckiger Form auf Dächern und an Fassaden zugelassen.

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen

Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gem. den Satzungen des Marktes Gaimersheim, in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung, zu ermitteln und auf den Grundstücken nachzuweisen.

Stellplätze und deren Zufahrten sind inkl. Unterbau versickerungsfähig mit Abflussbewert- < oder gleich 0,7 auszuführen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus diesen Anlagen in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 0,8 m müssen bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) nicht mit angerechnet werden. Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht herzustellen.

Einfriedungen und Hecken

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzdolenzene, Metall- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und bei festen Zäunen min. 10 cm Bodenabstand zulässig. Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Ausnahme können blickdichte Einfriedungen als Maßnahme des nachweislich erforderlichen aktiven Schallschutzes zugelassen werden.

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Oberflächen- und Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken örtlich zu versickern oder – sofern dies nachweislich nicht möglich ist – hydraulisch gedrosselt in die örtliche Kanalisation einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser ist nicht zulässig.

Abgrabungen und Anschüttungen

Abgrabungen, Anschüttungen und Geländemodellierungen sind nur zulässig, sofern sie für die Angleichung von Geländeverstärkungen (z.B. bei benachbarten Grundstücken) sowie zur Anbohrung im Bereich von notwendigen Zufahrten erforderlich sind. Die Freilegung von Kellerschossen ist nicht zulässig.

Teilweise Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie für den Zweck der Nutzbarmachung und Belichtung von notwendigen Aufenthaltsräumen in Untergeschossen erforderlich sind.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Planzeichen

- Flurstücksgrenze und -nummer
- Gebäude / Nebengebäude, Bestand
- Bemaßung in Meter
- Bahngleise
- Gewässer, Bestand
- Bushaltestelle, Bestand
- Bodendenkmal mit Nummer; hier D-1-7134-0179

2 Pflanzempfehlungen

Private Grünflächen sind zu mindestens 20% mit folgenden Bäumen und Sträuchern zu begrünen:

Bäume (außer Obstbäume):			
Feldahorn	Acer campestre	Hazel	Corylus avellana
Burgenahorn	Acer monspessulanum	Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Spitzahorn	Acer platanoides	Faulbaum	Frangula alnus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Deutscher Ginster	Genista germanica
Ess-Kastanie	Castanea sativa	Gewöhnliche Stechpalme	Ilex aquifolium
Hainbuche	Carpinus betulus	Liguster	Ligustrum vulgare
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Walnuss	Juglans regia	Echte Wispel	Mespilus germanica
Holz-Äpfel	Malus sylvestris	Schlehe	Prunus spinosa
Stein-Weißel	Prunus mahaleb	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Vogelkirsche	Prunus avium	Feld-Rose	Rosa agrestis
Traubenkirsche	Prunus padus	Kriechende Rose	Rosa arvensis
Wild-Birne	Pyrus pyramidalis	Hundrose	Rosa canina
Silberweide	Salix alba	Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Silberweide	Salix caprea	Blaugrüne Rose	Rosa dumalis
Grau-Weide	Salix cinerea	Esig-Rose	Rosa gallica
Purpur-Weide	Salix purpurea	Falsch Filz-Rose	Rosa rugosa
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria	Waldrose	Rosa rubiginosa
Echte Eberesche	Tilia cordata	Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Winterlinde	Tilia cordata	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Feldulme	Ulmus minor	Ornchen-Weide	Salix aurita
		Salweide	Salix caprea
Sträucher:		Kork-Weide	Salix viminalis
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Berberitze	Berberis vulgaris	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Elbe	Tamus bacata
Kornelkirsche	Cornus mas	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

Für öffentliche Straßen und Parkplätze sind vorrangig folgende Bäume zu verwenden:

Bäume:			
Feldahorn	Acer campestre		
Burgenahorn	Acer monspessulanum		
Spitzahorn 'Allershausen'	Acer platanoides 'Allershausen'		
Spitzahorn 'Cleveland'	Acer platanoides 'Cleveland'		
Purpur-Eiche	Alnus x speyeri		
Hainbuche	Carpinus betulus		
Südlicher Zürgelbaum	Corylus colurna		
Baumhasel	Crataegus x laevalei 'Carnerei'		
Blumenesche	Fraxinus ornus		
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia		
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia (x hispanica)		
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'		
Ziereneiche	Quercus cerris		
Ungarische Eiche	Quercus frainetto		
Traubenkirsche	Quercus petraea		
Mehlbereere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'		
Thuringische Säulenmehlbeere	Sorbus x thuringica 'Fastigata'		
Silberlinde 'Brabant'	Tilia tomentosa 'Brabant'		
Stadt-Ulme	Ulmus x hybr. 'Lobel'		

3 Weitere Hinweise durch Text

Allstatten und Bodenschutz

Sorten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Abtaggeräten oder Boden mit erhöhten Schadstoffgehalt angegriffen werden, ist umgehend das zuständige Landesamt zu verständigen. Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugelbiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz

Grundstück sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Rötung- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbote).

Bei der Baufeldreinhaltung und den Gefährdungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodendenkmäler

Etwas Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay. DStGG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Feuerwehr

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantenetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die Verwendung ökologisch verträglicher Baumaterialien empfohlen. Im Weiteren soll die Trenn- und Wiederverwertbarkeit verbauter Materialien beim künftigen Rückbau besonders beachtet werden. Es wird empfohlen, Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien auf den Dachflächen zu installieren.

Immissionschutz

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

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung am 14.10.2022 den Bebauungsplan Nr. 74 "Am Kraiberg" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zum 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 Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Gaimersheim, den _____

Andreas Mickel - 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

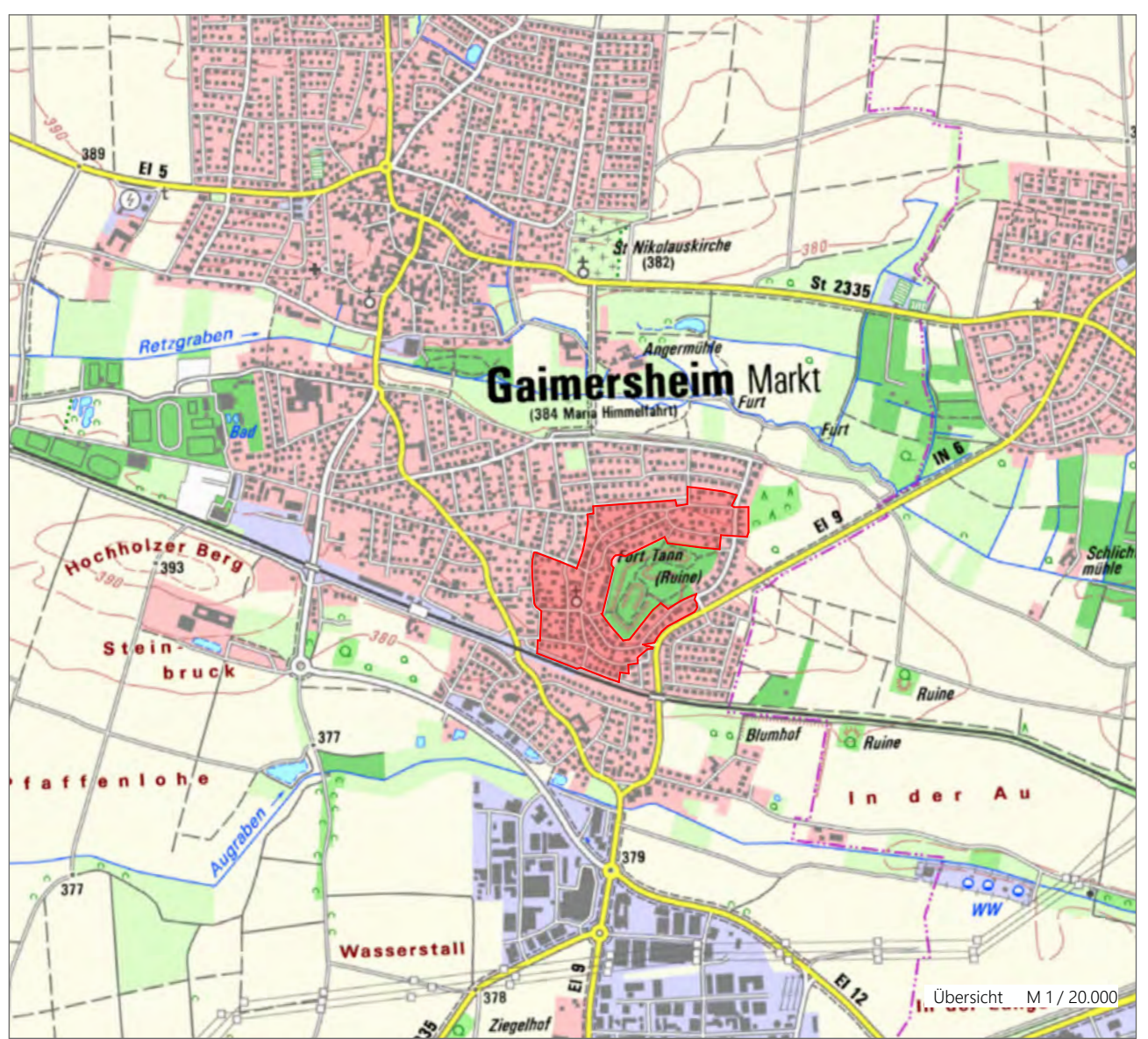
Markt Gaimersheim, den _____

Andreas Mickel - 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen 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 der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 216 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Gaimersheim, den _____

Andreas Mickel - 1. Bürgermeister



Markt Gaimersheim

Bebauungsplan Nr. 74

"Am Kraiberg" nach § 13a BauGB

Entwurf - M 1/1000

raumsequenz	Datum	15.10.2025
donnerstag 30. 87700 m	Plan / Index	401
1 + 49 8311 96.22.30.4	Bearbeitet	sh
www.raumsequenz.de	Projekt	GA82
	Grundlage	DPZ/Vermessung 19/25