

Bebauungsplan Nr. 73

"Zwischen Gabelsbergerstraße und Bahnlinie" 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. 3634), 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 1998 (GVBl. I S. 796, BayRS 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. 548, BayRS 2012-18), 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 21. 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 Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung der Planinhalte (PlanD) 90 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.

3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 0,4

GFZ 0,5 Zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 0,5

II 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 Geschosfläche zuzurechnen.

FOK EG_{max} (Bestand / neu) 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. 0,5m 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.

WH_{max} 7,0m Maximale Wandhöhe (WH) ab FOK EG in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 7,0 Meter

FH_{max} 11,5m Maximale Firsthöhe (FH) ab FOK EG in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 11,5 Meter bis zum Gebäudefirst bzw. bis zum höchsten Punkt des Daches. Bei Gebäuden mit Puttdach gilt als Firsthöhe die höhere Außenwand.

--- Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung

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, Müllbüschen, 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 Grünordnung

■ Öffentliche Grünfläche

7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Pflanzgebot auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksflächen min. 1 heimischer Laub- oder Obstbaum, vorrangig aus den Listen der Pflanzempfehlungen zu pflanzen, unterhalten und bei Ausfall 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 lfm durch mindestens 6 lfm Grünfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m unterbrochen werden. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Artenliste 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. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.

Werden Stellplätze, Garagen und Carports direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche angefahren, ist spätestens nach jedem dritten Stellplatz bzw. jeder dritten Zufahrt eine 3 m breite und 3 m tiefe Grünfläche anzulegen. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Artenliste 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 begrünenden Grundstückstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumreihen oder Baumgruppen zu überstellen (siehe Hinweise Pflanzempfehlungen), je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum 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

DN 0-45° Maximal zulässige Dachneigung (DN) in Grad; hier 0 - 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 >25° sind Dachgauben unzulässig.

Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind 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; Puttdach bis zur für das jeweilige Baufeld zulässigen maximalen Dachneigung oder Flachdach.

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen gegenüber den 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.

Fläche und bis 15° flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Carports, Garagen sowie Tiefgaragenabfahrten sind als 10m² Fläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, 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 zu gestalten.

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 Abflussschleier + 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.

Einfriedigungen und Hecken

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlattenzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit min. 10 cm Bodenaufstand zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedigungen 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 getrennt 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 beschriebenen Grundstücken) sowie zur Anbösung 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 Befeuchtung 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	Hasel	Corylus avellana
Burgenahorn	Acer monspesulanum	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
Zweigelfrig Weißdorn	Crataegus laevigata	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Echte Mispel	Mespilus germanica
Walnuss	Juglans regia	Schlehe	Prunus spinosa
Holz-Äpfel	Malus sylvestris	Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stain-Weißel	Prunus mahaleb	Feld-Rose	Rosa agrestis
Vogelkirsche	Prunus avium	Kriechende Rose	Rosa arvensis
Traubenkirsche	Prunus padus	Hundrose	Rosa canina
Wild-Birne	Pyrus pyrastier	Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Traubeneiche	Quercus petraea	Blaugüne Rose	Rosa dumalis
Stieleiche	Quercus robur	Essig-Rose	Rosa gallica
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Zimt-Rose	Rosa majalis
Silberweide	Salix alba	Raubblättrige Rose	Rosa marginata
Salweide	Salix caprea	Kleinblütige Rose	Rosa micrantha
Grau-Weide	Salix cinerea	Falsch Filz-Rose	Rosa pseudocabriscula
Purpur-Weide	Salix purpurea	Weinrose	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Mehlebere	Sorbus aria	Bibernel-Rose	Rosa spinosissima
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Winterlinde	Tilia cordata	Orchreen-Weide	Salix aurita
Feldulme	Ulmus minor	Salweide	Salix caprea
		Purpur-Weide	Salix purpurea
Sträucher:		Salix viminalis	
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Burgenahorn	Acer monspesulanum	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Spitzahorn 'Allerhausen'	Acer platanoides 'Allerhausen'	Elbe	Taxus baccata
Spitzahorn 'Cleveland'	Acer platanoides 'Cleveland'	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Purpur-erie	Alnus x spæthii	Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus		
Suldricher Zürgelbaum	Celtis australis		
Baumhasel	Corylus colurna		
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei 'Caniereri'		
Blumenesche	Fraxinus omis		
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia		
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerfolia (x hispánica)		
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'		
Zerreiche	Quercus cerris		
Ungarische Eiche	Quercus frainetto		
Traubeneiche	Quercus petraea		
Mehlebere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'		
Thüringische Säulenmehlebere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'		
Silberlinde 'Brabant'	Tilia tomentosa 'Brabant'		
Stadt-Ulme	Ulmus x hybr. 'Lobel'		

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

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspesulanum
Spitzahorn 'Allerhausen'	Acer platanoides 'Allerhausen'
Spitzahorn 'Cleveland'	Acer platanoides 'Cleveland'
Purpur-erie	Alnus x spæthii
Hainbuche	Carpinus betulus
Suldricher Zürgelbaum	Celtis australis
Baumhasel	Corylus colurna
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei 'Caniereri'
Blumenesche	Fraxinus omis
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Ahornblättrige Platane	Platanus x acerfolia (x hispánica)
Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Traubeneiche	Quercus petraea
Mehlebere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'
Thüringische Säulenmehlebere	Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'
Silberlinde 'Brabant'	Tilia tomentosa 'Brabant'
Stadt-Ulme	Ulmus x hybr. 'Lobel'

3 Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angegriffen werden, ist umgehend das zuständige Landratsamt zu verständigen. Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Artenschutz

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Bodendenkmäler

Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 bay. DöschG 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 stützen. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klima- und Ressourcenschutzes wird die Verwendung ökologisch vertraglicher 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.

Immissionsschutz

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungsspegel 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 Schalldämmkassen 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.

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung am 14.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 "Zwischen Gabelsbergerstraße und Bahnlinie" im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsichtlich 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 _____

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt

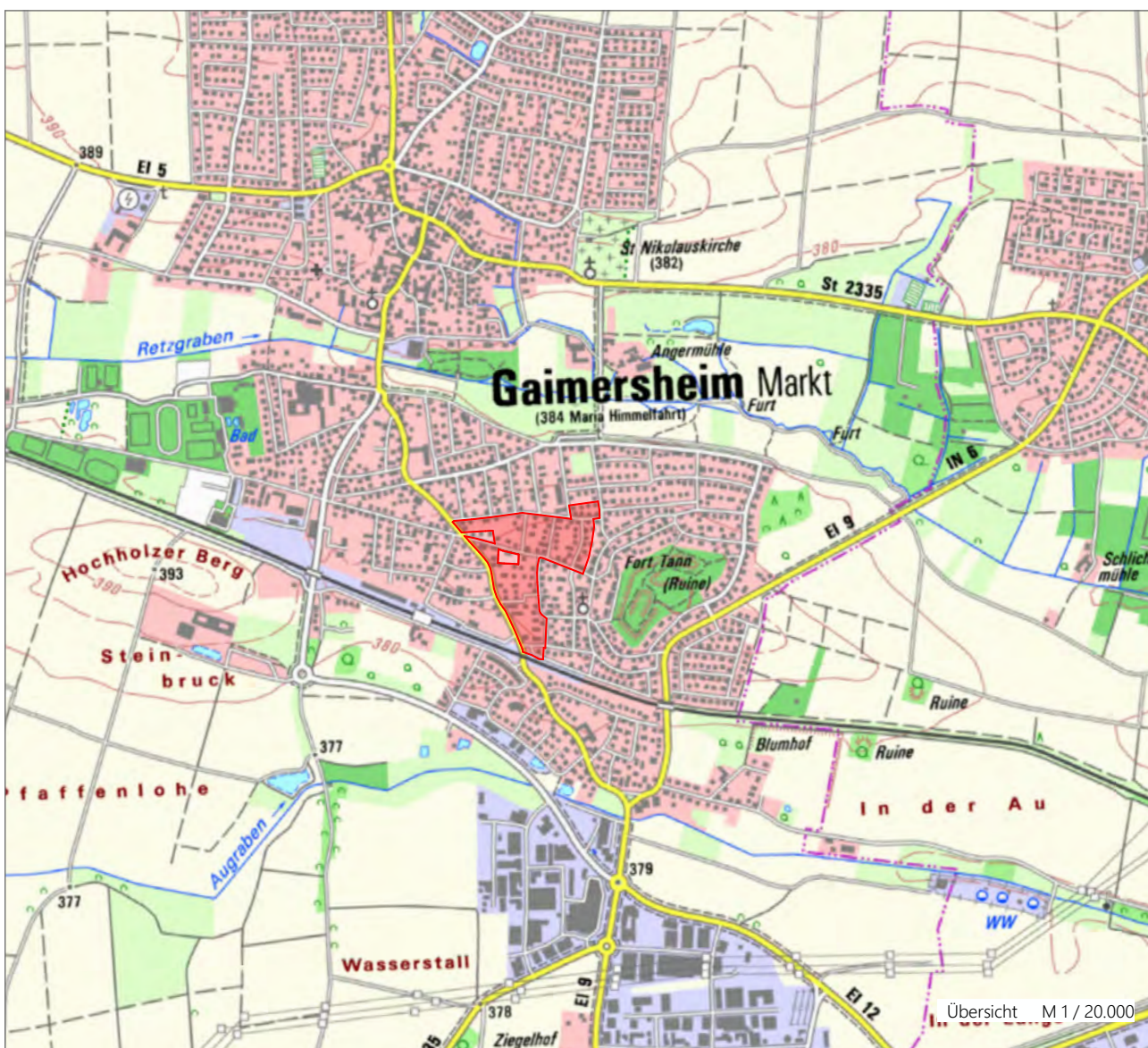
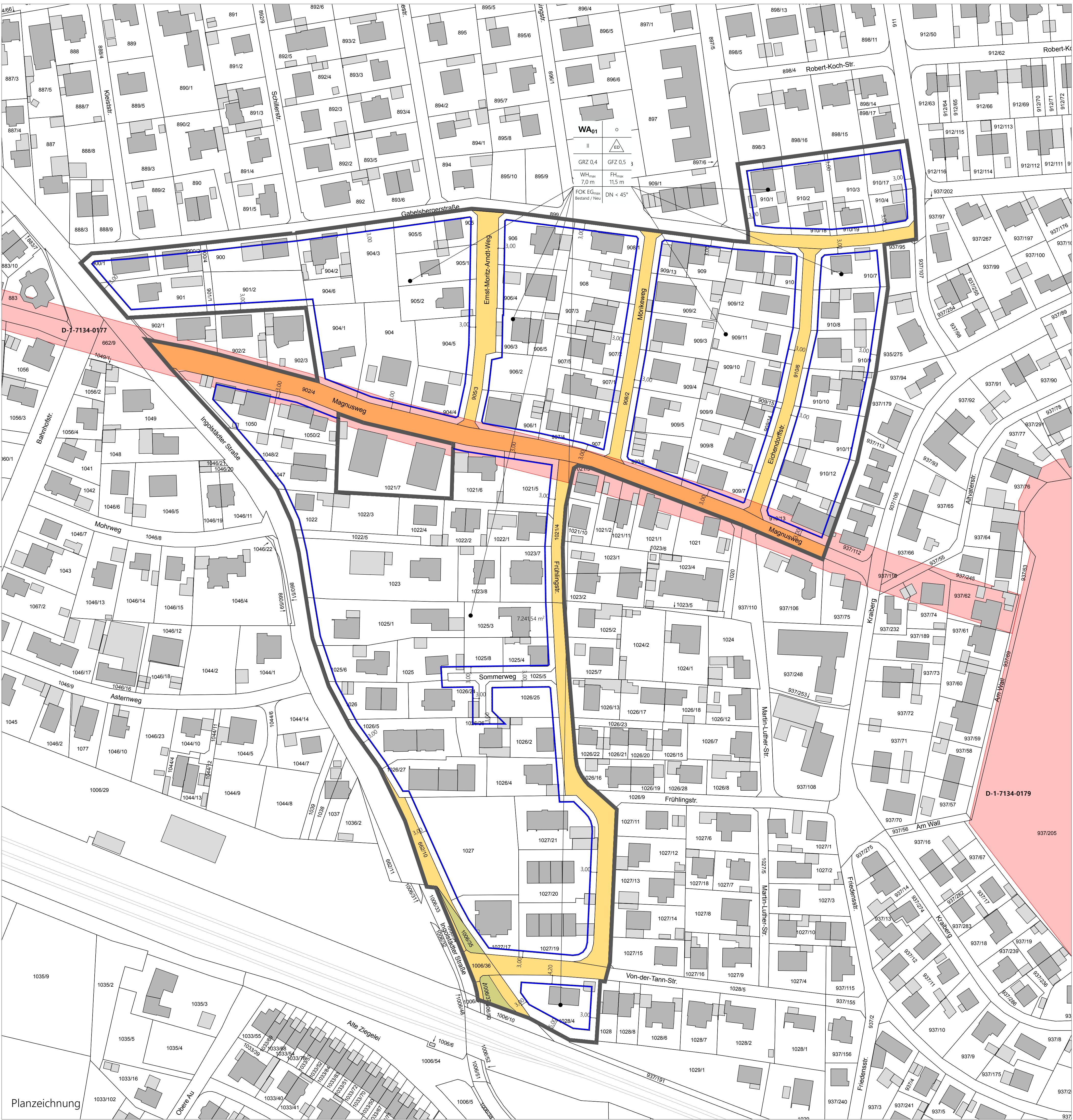
Markt Gaimersheim, den _____

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsichtlich 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 des § 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 _____

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin



Markt Gaimersheim

Bebauungsplan Nr. 73
"Zwischen Gabelsbergerstraße und Bahnlinie"
nach § 13a BauGB

Entwurf - M 1/1000