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 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 | 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-I), 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 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) die folgende Satzung:

A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen und Text

1 Geltungsbereich

895/10

895/9

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches

Nr. 2, 3, 4 & 5 BauNVO sind unzulässig.

2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3

3 Maß der baulichen Nutzung

zuzurechnen.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß;

Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO gem. Planzeichnung als Maximalmaß;

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse gem. Planzeichnung als Maximalmaß; hier 2 Vollgeschosse.

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.

Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht der Geschossfläche

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden

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.

Maximale Wandhöhe (WH) ab FOK EG in Meter gem. Nutzungsschablone; hier 7,0 Meter

als Firsthöhe die höhere Außenwand.

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 Pultdach gilt

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,

5 Verkehrsflächen

bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

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

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

Carports, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

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 überdachte Stellplätze sowie Zufahrten in wasser- und

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

Stellplatzanlagen, die mehr als 4 Stellplätze umfassen, sind mit maximal einer Zufahrt von der öffentlichen ein mindestens 6 m² großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat

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

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: 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° flach 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 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

Fassadenanlagen müssen senkrecht mit einem max. Abstand von 0,3 m an der Fassade montiert werden. Anlagen zur

Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie Tiefgaragen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind gem. den Satzungen des Marktes Gaimersheim, in der bei Antragstellung jeweils

Energiegewinnung sind in ruhiger rechteckiger Form auf Dächern und an Fassaden zugelassen.

gültigen Fassung, zu ermitteln und auf den Grundstücken nachzuweisen. Stellplätze und deren Zufahrten sind inkl. Unterbau versickerungsfähig mit Abflussbeiwert < oder gleich 0,7 auszuführen.

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.

Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus diesen Anlagen in die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen sowie senkrechte Holzlattenzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit min. 10 cm Bodenabstand zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind

Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Ausnahmsweise können blickdichte Einfriedungen als Maßnahme des nachweislich erforderlichen aktiven Schallschutzes zugelassen werden.

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, Anschüttungen und Geländemodellierungen sind nur zulässig, sofern sie für die Angleichung von Geländeversätzen (z.B. bei benachbarten Grundstücken) sowie zur Anböschung im Bereich von notwendigen Zufahrten erforderlich sind. Die Freilegung von Kellergeschossen 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

Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Planzeichen

	Flurstücksgrenze und -nummer		Gewässer, Bestand
2	Gebäude / Nebengebäude, Bestand		Bushaltestelle, Bestand
<u>* 5.00 *</u>	Bemaßung in Meter	D-1-7134-0179	Bodendenkmal mit Nummer; hier D-1-7134-01
	Bahngleise		

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 monspessulanum	Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Spitzahorn	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Castanea sativa Carpinus betulus Crataegus laevigata Crataegus monogyna Juglans regia Malus sylvestris Prunus mahaleb Prunus avium Prunus padus Pyrus pyraster Quercus petrea Quercus robur Rhamnus cathartica Salix alba Salix caprea Salix cinerea Salix purpurea	Faulbaum	Frangula alnus
Bergahorn		Deutscher Ginster	Genista germanica
Ess-Kastanie		Gewöhnliche Stechpalme	llex aquifolium
Hainbuche		Liguster	Ligustrum vulgare
Zweigriffliger Weißdorn		Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffliger Weißdorn		Echte Mispel	Mespilus germanica
Walnuss		Schlehe	Prunus spinosa
Holz-Apfel		Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stein-Weichsel		Feld-Rose	Rosa agrestis
Vogelkirsche		Kriechende Rose	Rosa arvensis
Traubenkirsche		Hundsrose	Rosa canina
Wild-Birne		Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Traubeneiche		Blaugrüne Rose	Rosa dumalis
Stieleiche		Essig-Rose	Rosa gallica
Kreuzdorn		Zimt-Rose	Rosa majalis
Silberweide		Raublättrige Rose	Rosa marginata
Salweide		Kleinblütige Rose	Rosa micrantha
Grau-Weide		Falsch Filz-Rose	Rosa pseudoscabriuscula
Purpur-Weide		Weinrose	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria	Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Echte Eberesche	Sorbus aucuparia	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Winterlinde	Tilia cordata Ulmus minor	Öhrchen-Weide	Salix aurita
Feldulme		Salweide	Salix caprea
		Purpur-Weide	Salix purpurea
Sträucher:		Korb-Weide	Salix viminalis
Feldahorn	Acer campestre Berberis vulgaris Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Berberitze		Traubenholunder	Sambucus racemosa
Hainbuche		Eibe	Taxus baccata
Kornelkirsche		Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Roter Hartriegel		Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

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

Acer campestre Burgenahorn Acer monspessulanum Spitzahorn 'Allershausen' Acer platanoides 'Allershausen' Acer platanoides 'Cleveland' Spitzahorn 'Cleveland' Purpur-Erle Alnus x spaethii Carpinus betulus Hainbuche Südlicher Zürgelbaum Celtis australis Baumhasel Corylus colurna Lederblättriger Weißdorn Crataegus x lavallei 'Carrierei Blumenesche Fraxinus ornus Hopfenbuche Ostrya carpinifolia Ahornblättrige Platane Platanus x acerifolia (x hispanica) Traubenkirsche'Schloss Tiefurt' Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Zerreiche Quercus cerris Quercus frainetto Ungarische Eiche Quercus petraea Traubeneiche Mehlbeere 'Magnifica' Sorbus aria 'Magnifica' Thüringische Säulenmehlbeere Sorbus x thuringiaca 'Fastigiaca' Tilea tomentosa 'Brabant' Silberlinde 'Brabant' Stadt-Ulme Ulmus x hybr. 'Lobel'

Weitere Hinweise durch Text

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Böden mit erhöhtem Schadstoffgehalt angetroffen 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.

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).

Etwaige Funde von Bodendenkmälern sind gemäß Art. 8 Abs. 1+2 bay. DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

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 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im

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

Abstand von ca. 100 m zu situieren. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel 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 Schalldämmkulissen 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

- 1. 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.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__ bis __.__ öffentlich ausgelegt.
- 3. 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.
 - 4. Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

Markt Gaimersheim, den __._.

Ausgefertigt Markt Gaimersheim, den __.__.

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

- 6. 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 des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 215 und 215 BauGB wurde in

Andrea Mickel - 1. Bürgermeisterin

der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Gaimersheim, den __.__.



Markt Gaimersheim

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

Entwurf - M 1/1000

raum**sequenz** donaustraße 38 87700 memmingen t. +49 8331 96 22 30 4





seitlicher Anordnung einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

Hochstamm StU 20 – 25 cm.

luftdurchlässigen Materialien für Oberfläche (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden.

anzulegen. Die Grünfläche ist mit Bäumen wie gemäß der Artenliste 1 in den Hinweisen zu bepflanzen. Qualität:

Verkehrsfläche zu erschließen und müssen von dieser durch einen mindestens 1,25 m breiten zu begrünenden Grundstücksstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überstellen (siehe Hineweise Pflanzempfehlungen). Je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist herzustellen. Qualität: Hochstamm StU 18 – 20 cm.

