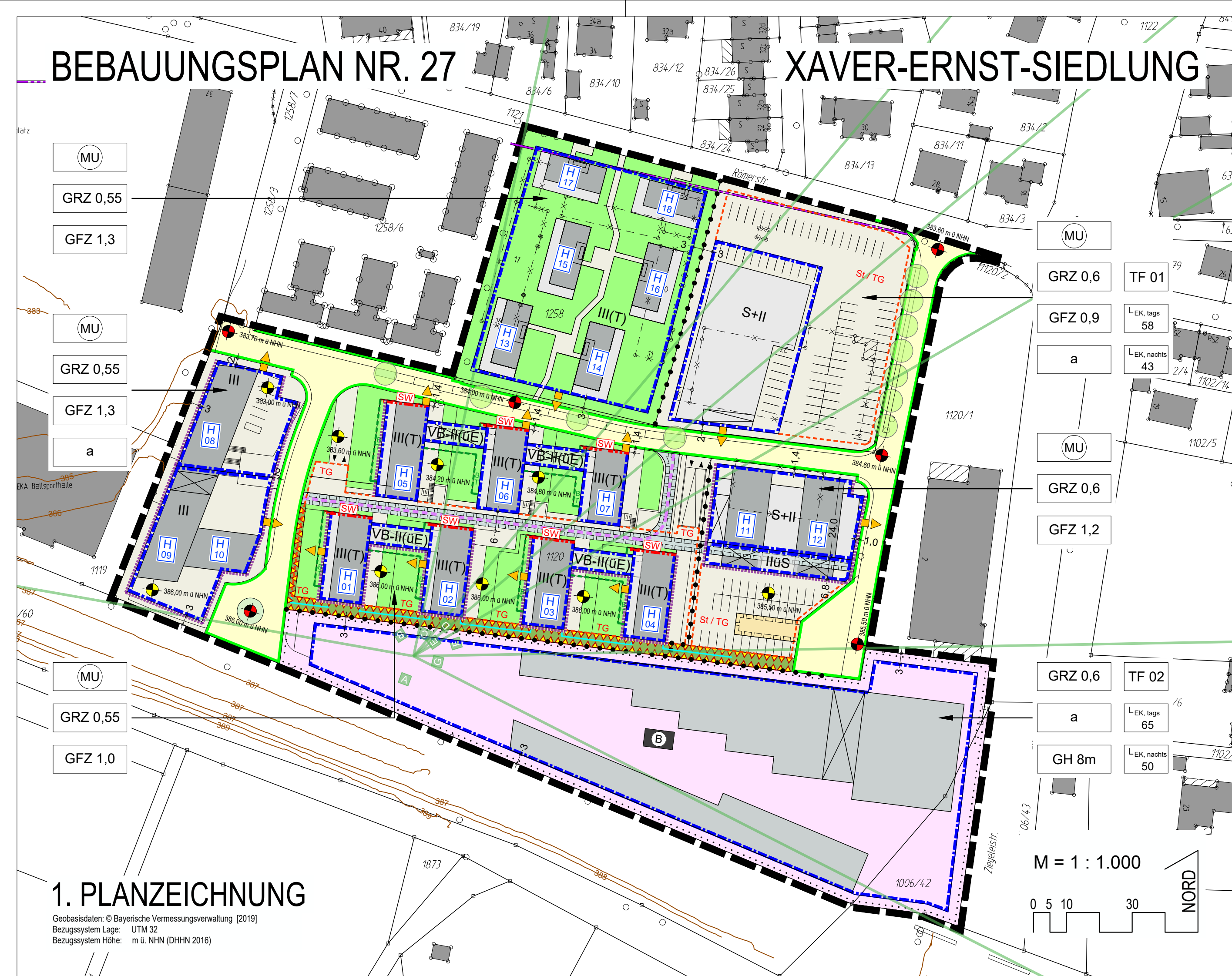


BEBAUUNGSPLAN NR. 27

XAVER-ERNST-SIEDLUNG



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]  
Bezugsystem Lage: UTM 32  
Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Der Markt Gaimersheim erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 27 "Xaver-Ernst-Siedlung"

als

SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO  
gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes  
gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO werden entspr. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (s.a. Festsetzung Nr. 3.2) folgende Nutzungen zugelassen  
bei
- III(T) in den beiden oberen Geschossen ausschließlich Wohnnutzung
- VB-II(UE) ausschließlich Wohnnutzung
- III Wohnnutzung ausgeschlossen
- S+II im Sockelgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe (nicht großflächig) sowie Schank- und Speisewirtschaften in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung sowie Anlagen für Verwaltungen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- IIUS Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzung sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- III(T) Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Bauhof
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl = 0,6  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des Absatzes 4 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- GRZ 0,55 Grundflächenzahl = 0,55  
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des Absatzes 4 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- GFZ 1,3 Geschossflächenzahl z.B. 1,3
- GH 8m maximale Gebäudehöhe z.B. 8 m gemessen vom tiefstgelegenen Gelände am Gebäude bis zur Oberkante des höchstgelegenen Gebäudeabschlusses.
- Zahl der Vollgeschosse
- III(T) max. 3 Vollgeschosse das 3. Vollgeschoss ist als "Terrassengeschoss" auszubilden, die Grundfläche des Terrassengeschosses darf maximal 65 % der Grundfläche des daruntergelegenen Geschosses überdecken.
- VB-II(UE) Verbindungsbauten - max. 2 Vollgeschosse über dem Erdgeschoss der verbundenen Gebäude. Die Unter- und Oberkante des Verbindungsbaus ist waagrecht auszubilden. Die Flächen unterhalb des Verbindungsbaus sind außer von tragenden Bauteilen (Stützen,Wände etc.) von Bauwerken freizuhalten.
- III max. 3 Vollgeschosse
- S+II max. 3 Vollgeschosse ein Sockelgeschoss das mit zwei weiteren Vollgeschossen überbaut werden darf, die Grundfläche der Überbauung darf max. 70% der Grundfläche des Sockelgeschosses betragen.
- IIUS max. 2 Vollgeschosse über dem Sockelgeschoss Die Flächen unterhalb der Überbauung sind außer von tragenden Bauteilen (Stützen, Wände etc.) von Bauwerken freizuhalten.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- a abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig
- Baugrenzen
- SI Bauraum für Stellplätze
- TG Bauraum für Tiefgaragen
- SI+TG Bauraum für Balkone und Terrassen
- SI+TG Baulinie für "Schildwand" auf die Baulinie ist eine Schildwand zu setzen die das dahinterliegende Gebäude vollständig (inkl. Balkone, Gebäudevorsprünge etc.) abdeckt. Öffnungen in der Schildwand werden zugelassen. Der oberste Abschluss der Schildwand ist waagrecht auszubilden. Die Öffnungen werden auf 10% der Fassadenfläche der Schildwand begrenzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume etc.)
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO)
- Grünordnung allgemein Alle nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Die Herstellung der unter Pkt. 6.2 festgesetzten Maßnahmen hat spätestens in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.
- Private Grundstücksflächen Je angefangene 350 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.
- Artenliste
- Artenauswahl - Bäume auf nicht überbauten Flächen
  - Feldahorn
  - Hainbuche
  - Kornelkirsche
  - Kirschen, auch Sorten
  - Mehlbeere, auch Sorten
  - Winterlinde, auch Sorten
- Artenauswahl - Bäume auf unterbauten Flächen
  - Acer campestre
  - Acer monspessulatum
  - Acer x. neglectum 'Annæ'
  - Alnus x. spæthii
  - Amelanchier lamarckii
  - Betula utilis
  - Carpinus betulus
  - Cereus siliquastrum
  - Cornus mas
  - Gleditsia triacanthos 'Skyline'
  - Ostya carpinifolia
  - Hopfenbuche
- Artenschutz (CEF-Maßnahme) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für die planbedingt vertorengenden Zauneindeckenshabitate wird auf der FL.Nr. 737 Gemarkung Gaimersheim ein Ersatzstandort nachgewiesen und dem Bebauungsplan Nr. 27 "Xaver-Ernst-Siedlung" zugeordnet.

Herstellungsmaßnahmen:

- Anlage von sechs Lesesteinhäufen mit unterschiedlichen Steingrößen mit einer Mindestgröße von 4 m² mit Hohlräumen und vorgelagertem mindestens 2 m² großem Sandbett (Stärke 20 bis 30 cm)
- Einbringen von Totholzelemente wie Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe
- Anlage von frostsicheren Überwinterungspätzen, indem der Untergrund an drei Stellen auf einer Fläche von mindestens 2 m² etwa 50 cm tief ausgehoben und mit Steinmaterial verfüllt wird.
- Umsiedlung durch Abhängen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Zauneindeckern nach Vorgaben der beigefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.
- Aufstellen von Reptilienschutzzäunen während der Umsiedlungsphase der Zauneindeckern. Nach Abschluss der Umsiedlung sind die Reptilienschutzzäune vollständig abzubauen.
- Überwachung der Planung und Durchführung der Maßnahmen unter Leitung eines Reptilienexperten.

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB (i.V.m. Art. 81 BayBO)

z.B. zulässig sind Flachdächer und fachgeneigte Dächer bis 8° Dachneigung. Im Urbanen Gebiet sind Flachdächer zu bühren.

Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.

Versorgungsleitungen Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Stützmauern Zur Modellierung des Geländes werden Stützmauern, auch außerhalb der Bauräume, zugelassen

Höhenbezugsrichtung zur Bestimmung der Höhenlage von Gebäuden in den jeweiligen Baugebieten Die Oberkante des Erdgeschosses (Höhe) (OK EG RFB) darf maximal 50 cm über dem, dem Gebäude in Bezugsrichtung nächstgelegenen Straßenniveau liegen. Bei parallel zum Gebäude liegendem Straßenverlauf darf die OK EG RFB max. 50 cm über dem, der Mitte der parallel verlaufenden Gebäudelänge in Bezugsrichtung nächstgelegenen Straßenniveau liegen.

- Sonstige Planzeichen
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21) die betreffenden Flächen dürfen überbaut werden, die Unterkanke der Überbauung muss mind. 3 m über den Gehwegflächen liegen
- Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen, notbefahrbar im entspr. gekennzeichneten Bereich ist ein für Notbefahrungen geeigneter Weg auszubilden mit einer Mindestbreite von 3,5 m
- Mit Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1
- den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente in dB(A) tags z.B. 58 dB(A)
- den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente in dB(A) nachts z.B. 52 dB(A)
- Sektoren für Zusatzkontingente
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - aktiver Schallschutz gem. folgender Festsetzung Nr. 10.5 Schallschutzwand - mind. 75% der Wandflächen in Klarglas als Vogelschutzglas die Schallschutzwand ist zu begrünen.
- Anlagelärm / Geräuschkontingenterung: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgen-den Tabelle dargestellten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent Lx tags und nachts in dB(A)	
Kontingentfläche	
Bezeichnung	Flächengröße [m²]
Teilfläche 1 (Netto)	4.621,5 m²
Teilfläche 2 (Gemeinschaftsfläche (Bauhof))	10.330,6 m²

Emissionskontingent Lx tags und nachts in dB(A)	
Kontingentfläche	
Bezeichnung	Flächengröße [m²]
Teilfläche 1 (Netto)	4.621,5 m²
Teilfläche 2 (Gemeinschaftsfläche (Bauhof))	10.330,6 m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente Lx um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren	
Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)	
Zusatzkontingent	
Tag (6-22 Uhr)	
Nacht (22-6 Uhr)	
A 117	280
B 280	12
C 12	40
D 40	50
E 50	60
F 60	89
G 89	117

Der Bezugspunkt BPZus für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten: X = 673541,00 / Y = 540821,00

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort  $L_{x,i}$  in Richtungsektor  $k$   $L_{x,k}$  durch  $L_{x,i} + L_{x,k,alt}$  zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

Nutzungen nach § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

- Zum Verkehrslärm Zwischen den Gebäuden Haus\_01, Haus\_02, Haus\_03 und Haus\_04 ist entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung in Form einer Wand zu errichten. Diese muss eine Höhe von mindestens 9 Metern über den festgesetzten Oberkanten der Fertigfußböden der jeweiligen Gebäude aufweisen. Es bestehen keine Anforderungen an die Schallschutzeinrichtung der Wand; die Verwendung von Glasteilen ist zulässig. Die Lärmschutzeinrichtung ist über die genannten Gebäude hinaus im Bereich der gekennzeichneten Bereiche zu verlängern: Am Gebäude Haus\_01 ist sie zunächst um mindestens 11,5 Meter in westlicher Richtung fortzuführen und anschließend um 12,2 Meter nach Norden abzubücken. Am Gebäude Haus\_04 ist die Wand in östlicher Richtung um mindestens 21,2 Meter zu verlängern. Die Wände sind einem Luftschalldämmmaß von mindestens DLR ≥ 25 dB herzustellen.

Kennzeichnung von Gebäudeselten für deren Ausseiffassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind

Schutzbedürftige Räume (Wohnräume, einschließlich Wohnküchen und Wohnkochen, Schlafräume sowie Kinderzimmer) (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. aktiver Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  (S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, dass sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten wer-den (kontrollierte Wohnraumlüftung). 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  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenhaltungsflächen) in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichts- und öffentlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Für Büroräume gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel  $\geq 66$  dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottmann GmbH, Auftragsnummer: 9219 12025-RK, vom 31.10.2025 die der Begründung des Bebauungsplans beigefügt ist, wobei die konkreten maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabepla-nung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Zum „Sportanlagelärm“ (Ballsporthalle und Volksfestplatz): Abweichend von den allgemeinen Anforderungen an schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2018-01 wird festgesetzt, dass an den Gebäuden Haus\_08 und Haus\_09 auf den Westseiten sowie zusätzlich auf den Nordseiten schutzbedürftige Räume im Sinne der vorgenannten Norm, wie Büroräume, Praxisräume, Besprechungsräume und sonstige Arbeitsräume, zugelassen werden dürfen, obwohl dort nächtliche Lärmkonflikte bestehen. Die Zulassung dieser Räume erfolgt, da deren Nutzung überwiegend tagsüber stattfindet und die während der Nachtzeit keinen erhöhten Lärmschutzanspruch besitzen.

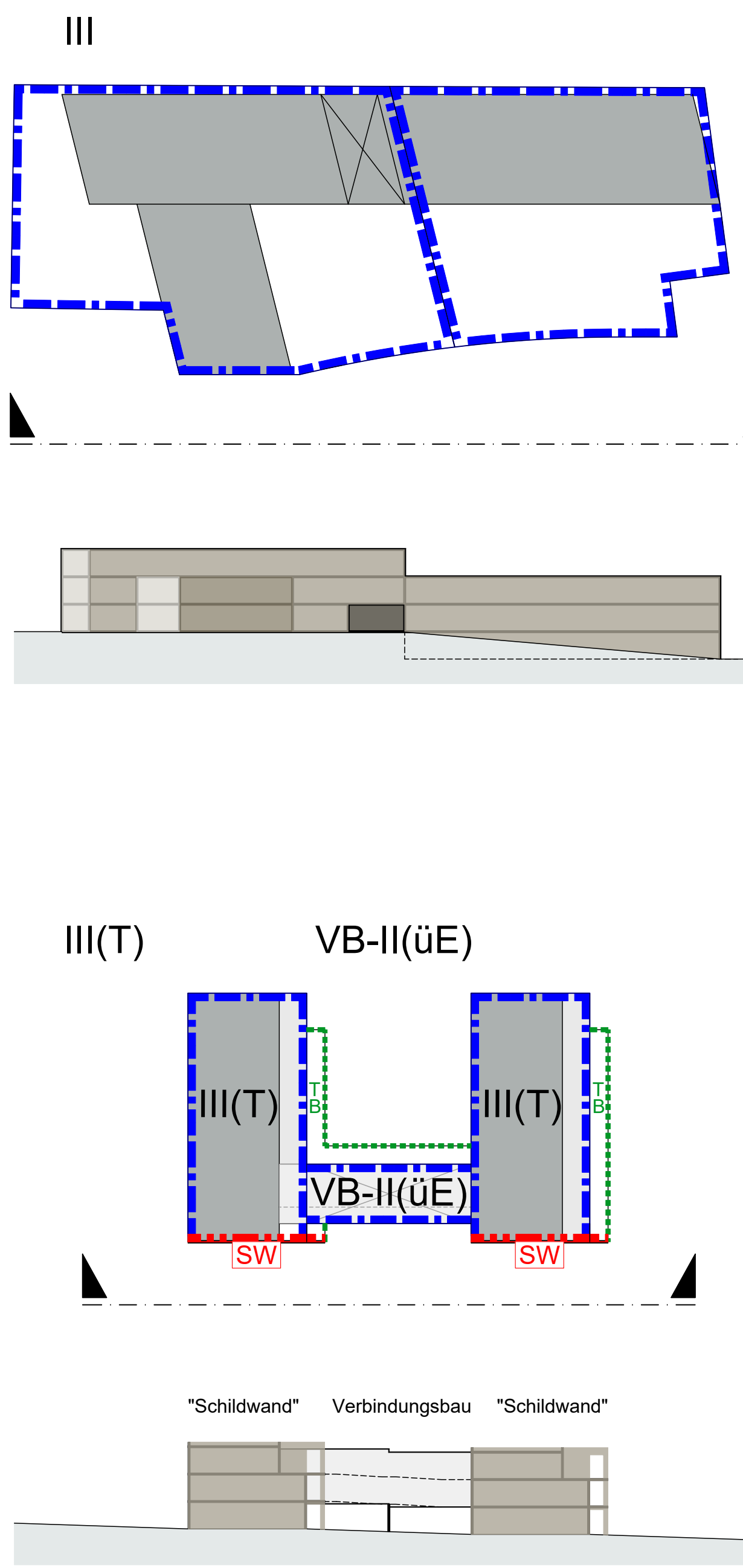
3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Gebäudebestand
- zu besetzende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- Vorschlag für Schallschutzwände
- Höhenschichtlinien
- Höhenbezugspunkt - unverbindlich geplante Straßenhöhen
- vorgeschlagene Höhenlagen
- Maßangabe in Metern
- vorgeschlagene private Grünflächen
- bestehende Kanaltasse, gegebenenfalls zu verlegen

- Immissionschutz Hausbezeichnung für immissionschutztechnische Festsetzungen (Festsetzungen Nr. 10) z.B. Haus\_09  
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplanlösung ein-gehalten werden.  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutzwand nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büroräumen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.21 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmun-gen, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind. 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 Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.  
Für Außenwohnbereiche wird grundsätzlich von höheren Lärmerwartung ausgegangen als in innen liegenden Aufenthaltsräumen. Es müssen jedoch auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gesichert sein (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 894/09). Anzunehmen ist, dass gesunde Aufenthaltssverhältnisse se jedenfalls auch dann noch vorhanden sind, wenn der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen in Höhe des zulässigen Immissionsgrenzwertes der 16. BimSchV für ein Mischgebiet von bis zu 64 dB(A) am Tag liegt. Da Außenwohnbereiche in der Regel v.a. tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) genutzt werden, kann die Schutzbedürftigkeit auf den Tagsatzraum beschränkt werden. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen (Tas-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Stützung der Freiräume auf schallabgewandte Gebäudeselten kann entgegengewirkt werden.  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Markt-gemeinde Gaimersheim an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.  
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alt-lastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden,sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Immissionschutz Hausbezeichnung für immissionschutztechnische Festsetzungen (Festsetzungen Nr. 10) z.B. Haus\_09  
Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplanlösung ein-gehalten werden.  
Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren ist zwingend der Schallschutzwand nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büroräumen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.21 - Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmun-gen, Ausgabe Februar 2025) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind. 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 Belastungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.  
Für Außenwohnbereiche wird grundsätzlich von höheren Lärmerwartung ausgegangen als in innen liegenden Aufenthaltsräumen. Es müssen jedoch auch in Außenwohnbereichen Kommunikations- und Erholungsmöglichkeiten gesichert sein (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urteil vom 17.6.2010 - 5 S 894/09). Anzunehmen ist, dass gesunde Aufenthaltssverhältnisse se jedenfalls auch dann noch vorhanden sind, wenn der Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen in Höhe des zulässigen Immissionsgrenzwertes der 16. BimSchV für ein Mischgebiet von bis zu 64 dB(A) am Tag liegt. Da Außenwohnbereiche in der Regel v.a. tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) genutzt werden, kann die Schutzbedürftigkeit auf den Tagsatzraum beschränkt werden. Mit geeigneten Maßnahmen z.B. durch abschirmende Maßnahmen (Tas-) Einhausung, Vorsprünge etc.) oder Stützung der Freiräume auf schallabgewandte Gebäudeselten kann entgegengewirkt werden.  
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Markt-gemeinde Gaimersheim an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.  
Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Alt-lastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden,sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

SCHEMASCHNITTE / -ANSICHTEN

M 1:500



- Stellplatznachweis Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim in der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden Fassung nachzuweisen.
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen.
- Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Artenschutz
- Die Baufeldräumung sowie jegliche Rodungsarbeiten und Gehölzbeisiegelungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen wird auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.
- Gerodete Gehölze werden volumenfällig durch Ersatzpflanzungen mit heimischen Gehölzen ausgetauscht, darunter auch fruchte- und beeren tragende Sträucher zur Verbesserung des Nahrungs- und Nistplatzangebotes für Vögel.
- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtflur, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungs-körper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für bedeutsame Fledermäuse ausüben.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

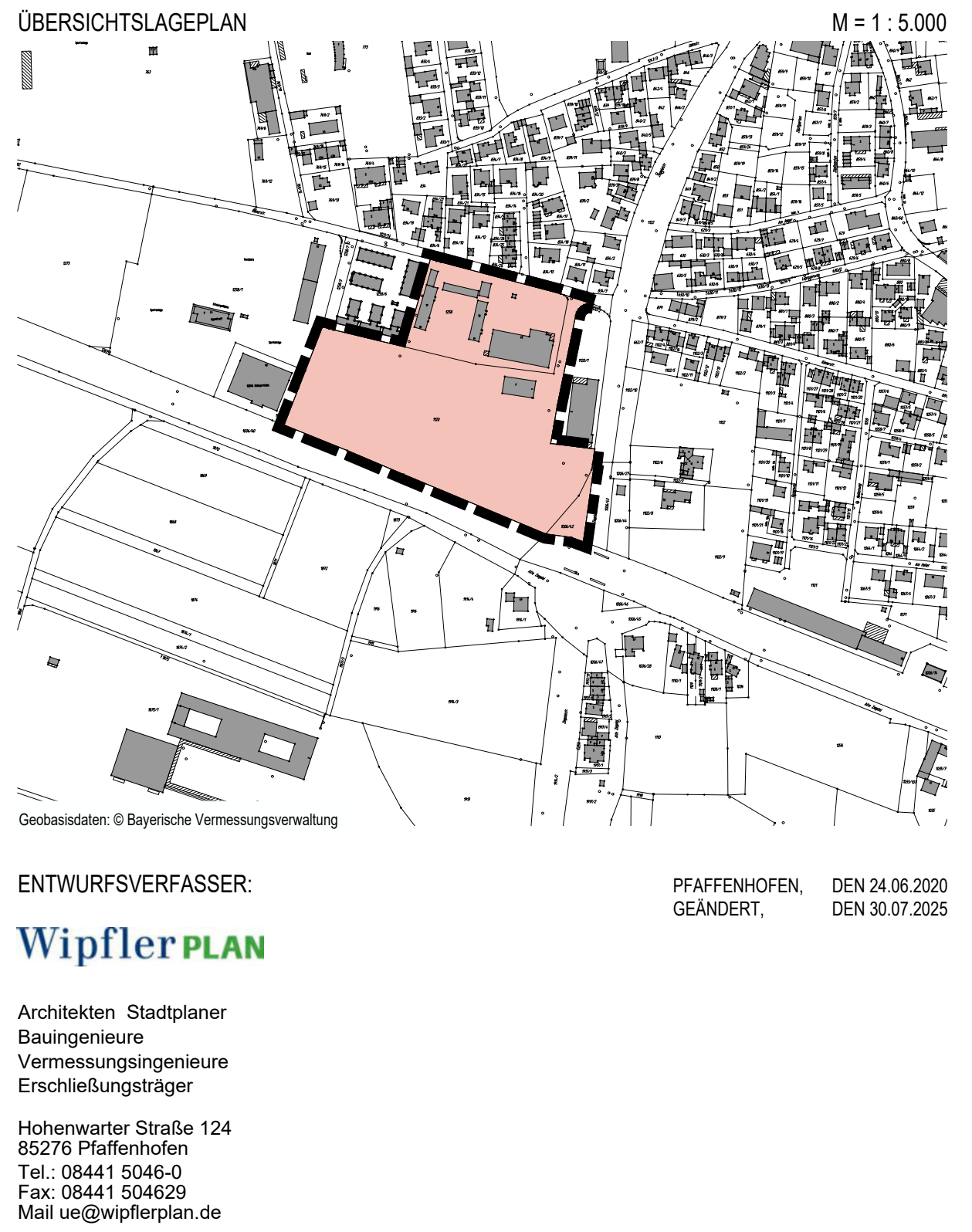
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Gaimersheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
Gaimersheim, den .....  
.....  
Andrea Mickel  
Erste Bürgermeisterin  
.....  
Siegel
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann 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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Gaimersheim, den .....  
.....  
Andrea Mickel  
Erste Bürgermeisterin  
.....  
Siegel

MARKT GAIMERSHEIM  
LANDKREIS EICHSTÄTT

BEBAUUNGSPLAN  
XAVER-ERNST-SIEDLUNG

NR. 27

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



ENTWURFSVERFASSER:

WipflerPLAN

Architekten Stadtplaner

Baugenieure

Vermessungsingenieure

Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124

85276 Pfaffenhofen

Tel.: 08441 5046-0

Fax: 08441 504629

Mail: info@wipflerplan.de

Pfaffenhofen, DEN 24.06.2020

GEÄNDERT, DEN 30.07.2025

Proj.Nr.: 2137.001