

Einfacher Bebauungsplan Nr. 6.1

"Untere Ziegelei II" 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1999 (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. 588, BayRS 2102-1-8), zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), der Verordnung über die Verordnung der Bauleitpläne und Grundstücke (BauNVO), i. 1. 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 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 (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 Maß der baulichen Nutzung

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

GFZ 0,5 Zulässige Geschossflächenzahl (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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht der Geschossfläche 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.

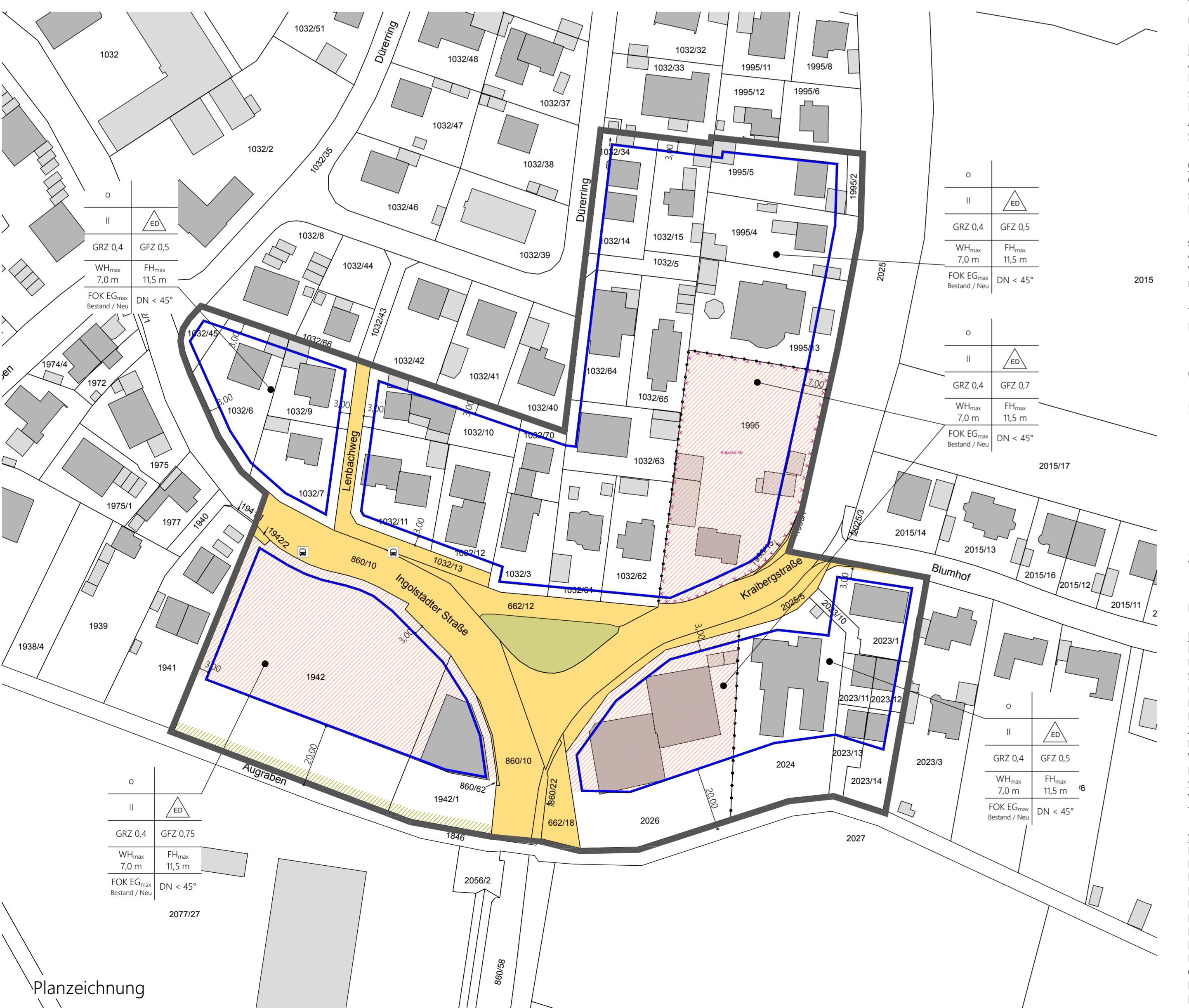
Bei unbewohnten Grundstücken darf die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FOK EG_{max} Neu) max. 0,5m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Bestandsstraße an der dort höchsten Stelle des Baugrundstücks an der Grundstücksgrenze betragen.

Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bei Um-, Ersatz- bzw. Neubauten darf ausnahmsweise überschritten werden.

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

FH_{max} 11,5 m Maximale Firsthöhe (FH) als 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 als Firsthöhe die höhere Außenwand.

Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung



3 Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der bei Antragstellung jeweils gültigen Fassung zu ermitteln und nachzuweisen.

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen: Untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrradabstellplätze, Mühlhäuschen, Wärme pumpen 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 fm 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 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 bei 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 begründenden

Grundstücksstreifen getrennt sein. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu überbauen (siehe Hinweise Pflanzempfehlungen). Je 4 Fahrzeuge ist ein Baum zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m² großer Pflanzenraum 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. Wintergarten) 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.

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

Fläche und bis 15° flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Carports, Garagen sowie Tiefgaragenabfahrten sind ab 10 fm 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 Dachrandrändern 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 von Privatgrundstücken und für Fahrzeuge sind 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 Abflussbeiwert < 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 Holzzäune, Metall- oder Maschendrahtzäune mit min. 10 cm Bodenabstand zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

Blickdichte Zäune, Mauern und Gabionen sind unzulässig. Ausnahmsweise 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 Anschrüttungen

Abgrabungen, Anschrüttungen und Geländemodellierungen sind nur zulässig, sofern sie für die Angleichung von Geländesurverstüttungen (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

1 Planzeichen

Flurstücksgröße und -nummer
Gewässer, Bestand
Gebäude / Nebengebäude, Bestand
Bushaltestelle, Bestand
Bemaßung in Meter
Altlastenverdachtsfläche mit Nummer

2 Pflanzempfehlungen

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

Bäume (außer Obstbäume):	Wild-Birne	Pyrus pyraster
Feldhorn	Acer campestre	Quercus petrea
Burghorn	Acer monspessulanum	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides	Rhamnus cathartica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide
Ess-Kastanie	Castanea sativa	Salix alba
Hainbuche	Carpinus betulus	Salix caprea
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Salix cinerea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Salix purpurea
Walnuss	Juglans regia	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Sorbus aucuparia
Stein-Weichsel	Prunus mahaleb	Tilia cordata
Vogelkirchsche	Prunus avium	Ulmus minor
Sträucher:	Prunus padus	Feldulme
Feldhorn	Acer campestre	Blaugrüne Rose
Berberitz	Berberis vulgaris	Rosa dumalis
Hainbuche	Carpinus betulus	Rosa gallica
Kornelkirsche	Cornus mas	Zimt-Rose
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Rosa marginata
Hasel	Corylus avellana	Kleinblättrige Rose
Besen-Ginster	Cytisus scoparius	Falsch-Filz-Rose
Faulbaum	Fragaria ananassa	Weinrose
Deutscher Ginster	Genista germanica	Bibernell-Rose
Gewöhnliche Stechpalme	Ilex aquifolium	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Rosa spinosissima
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Rosa tomentosa
		Salix aurita
		Salix caprea
		Salix purpurea

Echte Mispel
Schlehe
Alpen-Johannisbeere
Feld-Rose
Kriechende Rose
Hundrose
Hecken-Rose

Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa agrestis
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa corymbifera

Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Traubenhölzer
Eibe
Wolliger Schneeball
Wasser-Schneeball

Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Taxus baccata
Viburnum lantana
Viburnum opulus

D Verfahrensvermerke

- Der Markt Gaimersheim hat in der Sitzung am 14.10.2022 den einfachen Bebauungsplans Nr. 6.1 "Untere Ziegelei II" im Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des einfachen 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